

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING  
OVERHEIDSPROJECTEN  
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN  
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT  
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL



project:

**bestemmingsplan Hedel,  
Bedrijventerrein De Kampen**

**toelichting en regels**

<b>status:</b>	vastgesteld
<b>datum:</b>	10 oktober 2013
<b>bestemmingsplannummer:</b>	1017
<b>GML identificatienummer:</b>	NL.IMRO.0263.BP1017-VG01
<b>projectnummer:</b>	263030
<b>auteurs:</b>	Wle / Jke
<b>aanmaakdatum:</b>	28 oktober 2013



## Toelichting



Dit bestemmingsplan voorziet in een actuele regeling van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de op het bedrijventerrein De Kampen gelegen gronden. Het beheersaspect staat daarbij voorop, er is geen sprake van revitalisering of herstructurering. Wel wordt de zoneringsinzake de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in relatie tot het woonmilieu van aangrenzende woonfuncties geactualiseerd.

Op het bedrijventerrein bestaat nog enige ruimte voor inbreiding en uitbreiding binnen de rode contour. Diverse kleinschalige projecten zijn in ontwikkeling of worden binnenkort ontwikkeld. Grootschalige uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein is echter niet voorzien gedurende de planperiode (10 jaar), uitgezonderd aan de noordzijde. Daarvoor loopt echter een separate bestemmingsplanprocedure (De Kampen-Noord) en dit gebied valt derhalve buiten het plangebied.



## Inhoud van de toelichting

<b>Inleiding</b>	
Aanleiding	1
Plangebied	2
Geldende bestemmingsplannen	3
Leeswijzer	4
<b>Beleidskaders</b>	
Nationaal beleid	5
Provinciaal beleid	8
Waterschapsbeleid	14
Gemeentelijk beleid	16
<b>Onderste laag basis latere ontwikkelingen</b>	
Bodem	21
Grond- en oppervlaktewater	21
Ecologische structuur	22
Landschap	23
Historische opbouw	24
<b>Infrastructuur</b>	
Wegenstructuur	27
Kabels en leidingen	28
Straalpaden	28
Overige zoneringen	28
Watergangen	29
<b>Ruimtelijke structuur</b>	
Ruimtelijke opbouw	30
Bebouwing en beeldkwaliteit	30
<b>Functionele structuur</b>	
Bedrijven en werken	32
Wonen	32
Groenvoorzieningen	33
<b>Streefbeeld</b>	
Bedrijventerrein in profielen	34
Streefbeeld De Kampen	42
Streefbeeldkaart	46
<b>Consequenties voor actuele waarden</b>	
Flora en fauna	48
Historisch landschap, historische stedenbouw	48
Archeologie	49
Bodem en water	49



## **Consequenties voor de waterhuishouding**

Uitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding	50
Oppervlaktewater	50
Waterberging	50
Afvoer schoon- en vuilwater	50
Duurzaam waterbeheer	51
Watertoets	51

## **Consequenties op het gebied van milieu**

Geluid	52
Bodem	52
Lucht	53
Geurhinder	53
Externe veiligheid	53
Hinder als gevolg van bedrijvigheid	54
Overige zoneringen	54
M.e.r.-beoordeling	55

## **Wijze van bestemmen**

Doel: beheer en toekomstige mogelijkheden	57
Duidelijkheid bij het maken van regels	57
Bedrijven op een bedrijventerrein	57
Bedrijfswoningen en mantelzorg	58
Huisvesting tijdelijke werknemers	59
Groen en water	60
Infrastructuurle voorzieningen	60
Stedenbouwkundig beeld	60
Nadere eisen	62
Tot slot	62

## **Toelichting op de regels**

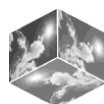
Begrippen en termen	63
Wijze van meten	63
Bestemmingsregels	63

## **Economische uitvoerbaarheid**

Realisering door derden	66
Exploitatieplan	66
Planschade	67

## **Retrospectieve toets**

Provinciaal beleid conform structuurvisie	68
Bestemmingswijzigingen	68





<b>1 straatnamenkaart</b>	<b>Handhaving</b>	
	Vastleggen bestaande situatie	69
<b>De Kampen en omgeving</b>	Overgangsbepalingen	69
	<b>Inspraak en vooroverleg</b>	
	Inspraak	70
	Vooroverleg	70
	<b>Vaststelling</b>	
	Plan opnieuw in procedure	71
	Vaststelling door de raad	71
	<b>Bijlagen</b>	
	<b>Regels</b>	
	(zie inhoud van de regels)	



## Inleiding



### Aanleiding

De gemeente Maasdriel is voornemens voor alle kernen en een tweetal bedrijventerreinen nieuwe, actuele bestemmingsplannen op te stellen. Thans gelden diverse bestemmingsplannen met een grote diversiteit aan ouderdom en opzet. Het streven is te komen tot een uniforme opzet voor alle bestemmingsplannen voor de kernen en bedrijventerreinen. Plannen voor de kernen Velddriel, Kerkdriel en Hoenzadriel, Heerewaarden, Alem, Rossum en Hurwenen, Hedel, Well en Wellseind en Ammerzoden zijn inmiddels vastgesteld. Voor het bedrijventerrein De Geerden is de planvorming momenteel in een vergevorderde fase.

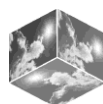
Daarnaast streeft de gemeente naar bestemmingsplannen met een zo actueel mogelijke regelgeving. Nieuwe beleidsitems en recente ontwikkelingen worden daartoe in de plannen geïntegreerd.

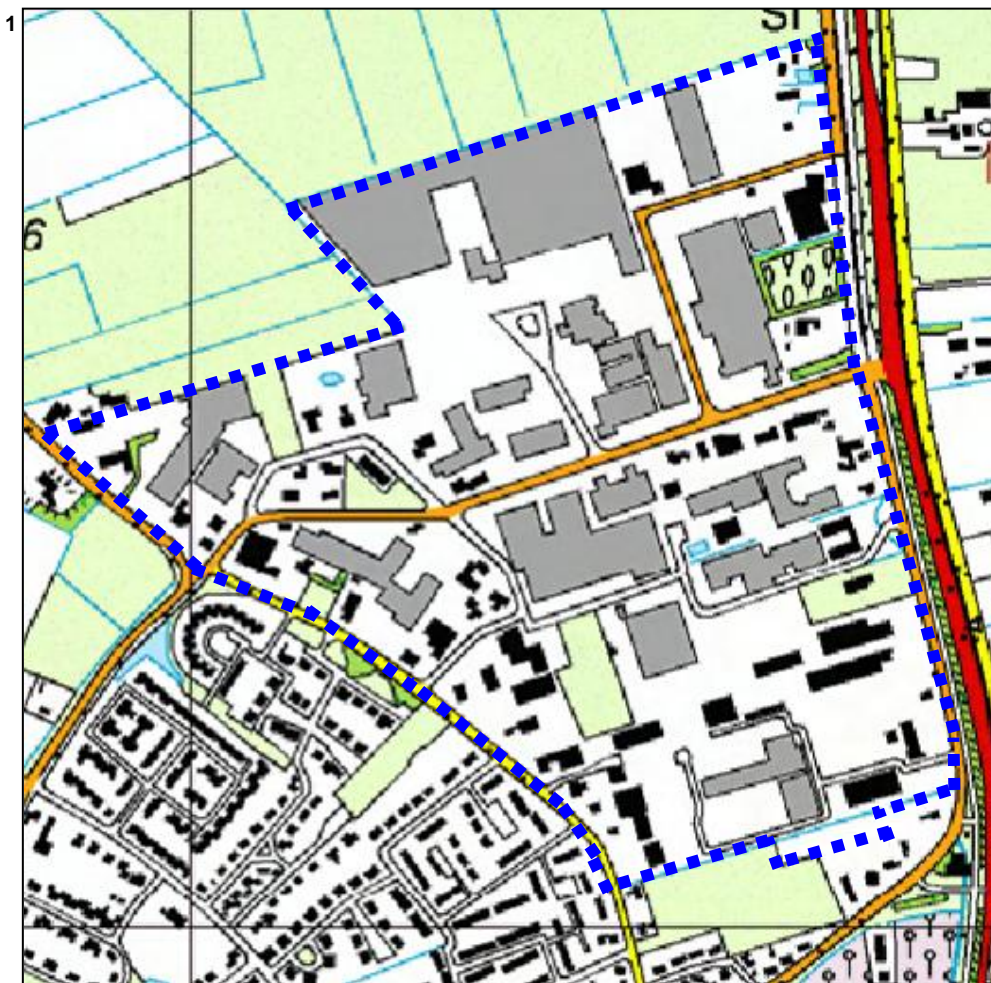
Tot slot wil de gemeente Maasdriel kunnen beschikken over digitaal uitwisselbare en raadpleegbare bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen zullen daartoe IMRO gecodeerd en conform de meest actuele uitwisselingsformaten uitgevoerd moeten worden. Met de raadpleegbaarheid wordt een optimaal, burgervriendelijk gebruiksgemak nagestreefd.

De Gemeentelijke Standaard voor Bestemmingsplannen Maasdriel wordt als richtlijn genomen voor de verdere planactualisatie, zo ook voor dit bestemmingsplan 'Hedel, Bedrijventerrein De Kampen'. Deze wordt geactualiseerd voor zover de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP) daar om vragen.

1 impressie De Kampen

2 idem





1 topografische kaart  
De Kampen met begren-  
zing plangebied in blauw

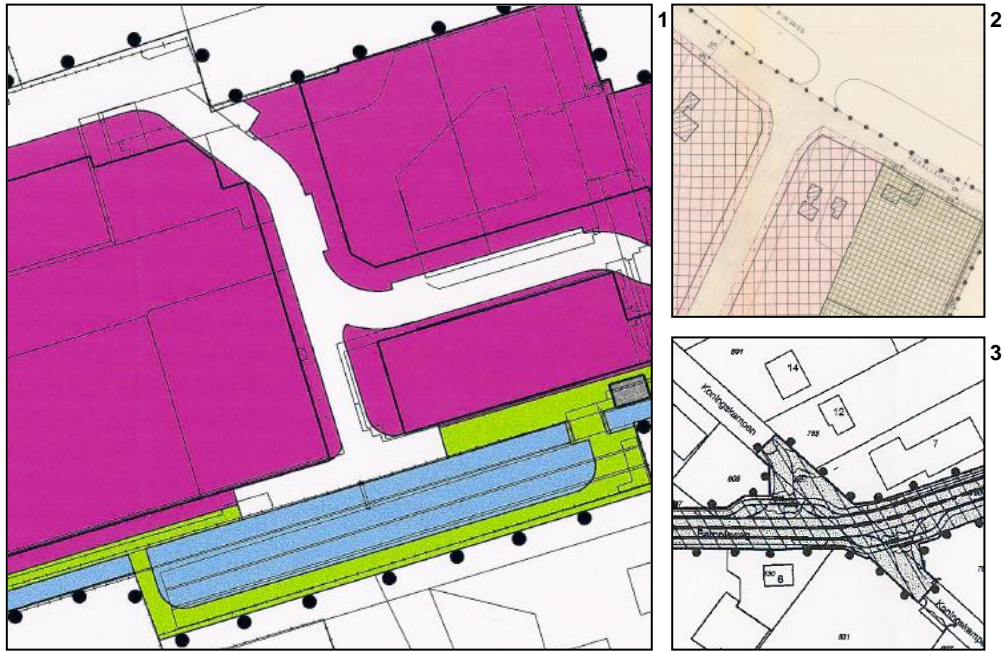
### Plangebied

Het plangebied, zoals dat in dit bestemmingsplan zal worden geregeld, beslaat de bebouwing van het bedrijventerrein De Kampen. De verschillende aansluitende onbebouwde zones binnen en aan de rand van het bedrijventerrein maken eveneens deel uit van het plangebied. Deze zones hebben over het algemeen wel reeds een bedrijfsbestemming conform de vigerende bestemmingsplannen, maar zijn nog niet concreet voor bedrijfsdoeleinden in gebruik genomen.

Het plangebied bestaat daarmee de bedrijfsbebouwing van het sinds de jaren 70 van de vorige eeuw steeds groter geworden bedrijventerrein en volgt de rode contour zoals die ligt om de kern Hedel en het bedrijventerrein, gelegen ten noorden van Hedel aan de Oude Rijksweg. Tevens loopt de nieuwe rondweg Hedel over De Kampen. Dit zijn twee van de belangrijkste hoofdwegen binnen de gemeente Maasdriel.







### Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied gelden thans 10 verschillende bestemmingsplannen, variërend van het uit 1980 stammende plan 'Industrieterrein' tot het bestemmingsplan 'Rondweg Hedel' uit 2006 (zie bijlage 1).

Daarnaast heeft een kleine uitbreiding voor een parkeerterrein plaatsgevonden op basis van een door burgemeester en wethouders (op 30 september 2008) verleende vergunning als bedoeld in artikel 19, lid 2 WRO.

In 1998 is door de toenmalige gemeente Hedel een aanvang gemaakt met het herzien van de tot dat moment geldende bestemmingsplannen voor het bedrijventerrein. Na het vooroverleg is de procedure echter afgebroken wegens een andere prioriteitstelling. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt alsnog een plan gemaakt dat De Kampen als geheel omvat.

Voor het gebied ten noorden van het bestaande bedrijventerrein De Kampen bestaan plannen om hier het bedrijventerrein uit te breiden. Hiervoor loopt een aparte bestemmingsplanprocedure (bestemmingsplan 'De Kampen-Noord'). Aangezien dit bestemmingsplan nog geen rechtskracht heeft, valt het buiten het plangebied en wordt het derhalve niet in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

- 1 uitsnede geldend bp Kronenburgpark Hedel**
- 2 uitsnede geldend bp Bedrijventerrein De Kampen II**
- 3 uitsnede geldend bp Rondweg Hedel**



1



## Leeswijzer

Richtinggevend voor het beleid dat de gemeente Maasdriel met haar bestemmingsplannen kan voeren zijn de beleidskaders, zoals die door hogere overheden en de gemeente zelf in een eerder stadium reeds zijn vastgelegd. De relevante beleidskaders zullen in deze toelichting dan ook als eerste beschreven worden.

Daarnaast wordt de bestaande situatie geïnventariseerd en geanalyseerd op verdere ontwikkelingsmogelijkheden. Daarbij is de lagenbenadering gehanteerd. Deze benadering gaat uit van drie lagen.

De onderste laag wordt gevormd door de bodemtypologie, het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het grote belang van de onderste laag hangt samen met de lange reproductietijd (feitelijk: de onvervangbaarheid) van deze waarden en systemen.

De tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur. Deze laag omvat de belangrijke weg- en waterverbindingen. De derde laag en bovenste laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie, ook wel de occupatie genoemd. Binnen de lagenbenadering zijn de eerste twee lagen (of zouden in elk geval moeten zijn) sturend en structurerend voor de bovenste laag. Deze lagen bepalen waar en vooral ook op welke wijze ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

De in het plan op te nemen ontwikkelingsmogelijkheden worden daarna getoetst op hun consequenties voor de actuele waarden (flora en fauna, cultuurhistorie), de waterhuishouding (watertoets) en het milieu (geluid, bodem, lucht e.d.). Tot slot wordt het gemeentelijk beleid, zoals de gemeente dat gedurende de planperiode voor bedrijventerrein De Kampen wil voeren, weergegeven en vertaald in regels.

**1 impressie  
De Kampen**



## Beleidskaders

### Nationaal beleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Milieu

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

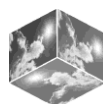
- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.



### 1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte



Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan, waarin een bestaand bedrijventerrein van een actuele regelgeving wordt voorzien. Bovendien voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het bestemmingsplan geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

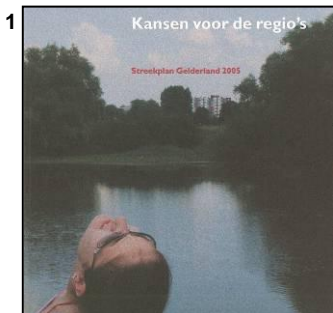


Door middel van het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Het Barro stelt in eerste instantie regels voor het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het wadengebied, defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op een later moment zal het besluit worden aangevuld met andere onderwerpen uit de SVIR.

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen.

Het Barro voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het bestemmingsplan ook geen beperkingen vanuit het Barro gelden.





## Provinciaal beleid

### Kansen voor de regio's

#### Structuurvisie Gelderland 2005

##### *Hoofddoelstelling*

Als gevolg van de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 zijn provincies verplicht een ruimtelijke structuurvisie op te stellen met een uitvoeringsagenda. Het beleid zoals verwoord in de structuurvisie werd voorheen in het streekplan geformuleerd. De basis voor de structuurvisie wordt gevormd door het Streekplan uit 2005 met dezelfde naam, waaruit het bestaande beleid is overgenomen.

De formele hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid is de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

De provincie Gelderland wil meer op hoofdlijnen sturen en gemeenten meer beleidsvrijheid bieden. Als inbreng hebben de Gelderse gemeenten, die in 6 regio's samenwerken, regionale structuurvisies opgesteld. De Structuurvisie Gelderland 2005 is mede hierop gebaseerd.

##### *Generiek beleid*

De Structuurvisie maakt onderscheid in generiek beleid en regiospecifiek beleid. Onderdeel van het generiek beleid zijn de uitgangspunten, die aan verdere stedelijke ontwikkeling worden gesteld.

Met betrekking tot **werken** wordt gestreefd naar een aanbod van bedrijventerreinen, passend bij de geraamde regionale behoefte. Duurzame kwaliteit, concentratie en bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik staan daarbij centraal. Kleinschalige functies worden bij voorkeur in de stedelijke omgeving gesitueerd, mede omdat deze functiemenging bevorderen.



Op het gebied van **infrastructuur** wordt gestreefd naar een goede bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Daartoe worden de bestaande verkeers- en vervoerssystemen gehandhaafd en waar mogelijk verbeterd. De verbeteringen moeten met name gericht zijn op het maken van veilige wegen, met aandacht voor fietsers en voetgangers. De weginrichting moet afgestemd zijn op de functie van de weg.



Bij stedelijke ontwikkeling moeten nadelige effecten op de waterhuishouding worden voorkomen. Tevens moet gelijktijdig worden voorzien in de behoefte aan groen in en om de stad.

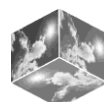
### ***Ruimtelijke structuur en ruimtelijke ontwikkeling***

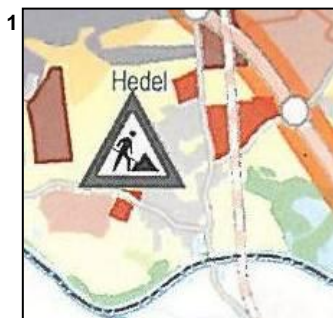
In de Structuurvisie kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht. Deze zijn opgenomen in het 'groenblauwe raamwerk' dat de belangrijkste natuurgebieden, landschappen, rivieren, beken en andere waterlopen bevat, en het 'rode raamwerk', waarin onder meer stedelijke netwerken, regionale centra en infrastructuur en intensieve teelten zijn opgenomen.

De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten.

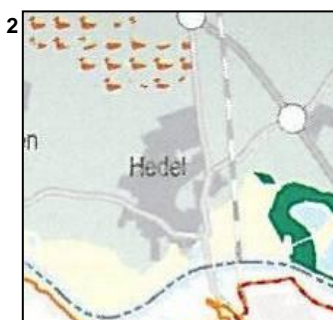
Op de beleidskaart ruimtelijke structuur zijn het groenblauwe en rode raamwerk weergegeven, waar de provincie zich intensiever bemoeit met ruimtelijke afwegingen. De Kampen valt binnen het multifunctionele gebied en is aangeduid als 'bebouwd gebied'. Ten zuiden van het bedrijventerrein ligt de kern Hedel, eveneens aangeduid als 'bebouwd gebied'. Verder noordelijk liggen gebieden aangeduid als 'zoekruimte regionale waterberging', deel uitmakend van het groen-blauwe raamwerk.

**1 beleidskaart  
ruimtelijke structuur (bron:  
Structuurvisie Gelderland  
2005)**





De nabij liggende spoorlijn en de rijksweg zijn infrastructurele elementen die deel uitmaken van het rode raamwerk. Verder ten westen van De Kampen ligt nog een gebied dat aangeduid is als 'concentratie intensieve teelten', ook dit gebied behoort tot het rode raamwerk.



Op de beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling zijn de zoekzones aangegeven waar gemeenten nieuwe bouwlocaties, recreatieterreinen en dergelijke willen ontwikkelen. Voor de plannen op deze kaart geldt dat wanneer de uitgewerkte plannen van de gemeenten passen binnen deze kaders, de provincie zich niet gedetailleerd met de vormgeving van bestemmingsplannen bemoeit.

Voor De Kampen is hierop een zoekzone voor stedelijke functies weergegeven aan de noordzijde van het bestaande bedrijventerrein. Ook is aangegeven dat aanpassing van een stedelijke ontsluitingsweg (i.e. Rondweg Hedel) een toekomstige ruimtelijke ontwikkeling is.

#### *Inrichtingsaspecten*

In de Structuurvisie zijn ook inrichtingsprincipes voor steden en dorpen opgenomen.

*Bij de inrichting van stedelijke gebieden wordt een groot gewicht toegekend aan het aspect duurzaamheid. ... Voor bestaand bebouwd gebied geldt dat bij inrichting en herstructurering waterneutraal moet worden gebouwd. ... Bij herstructurering moet worden voorzien in voldoende infiltratie en waterberging.*

*Bij de (her-)inrichting van bedrijventerreinen wordt gestreefd naar een meervoudig en intensief ruimtegebruik. De restruimte op bestaande terreinen kan vaak nog beter worden benut, waarmee de behoefte aan nieuw ruimtebeslag kan worden verminderd (derde (verticale) dimensie, vierde dimensie (volgtijdelijk)).*

- 1 **beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling (bron: Structuurvisie Gelderland 2005)**
- 2 **beschermingskaart (bron: Structuurvisie Gelderland 2005)**







#### Regiospecifiek beleid provincie

Het regiospecifiek beleid is de vertaling van het generiek beleid naar de regio, uitgaande van de specifieke ruimtelijke en sociaal-culturele kenmerken daarvan. Deze zijn vooral gelegen in:

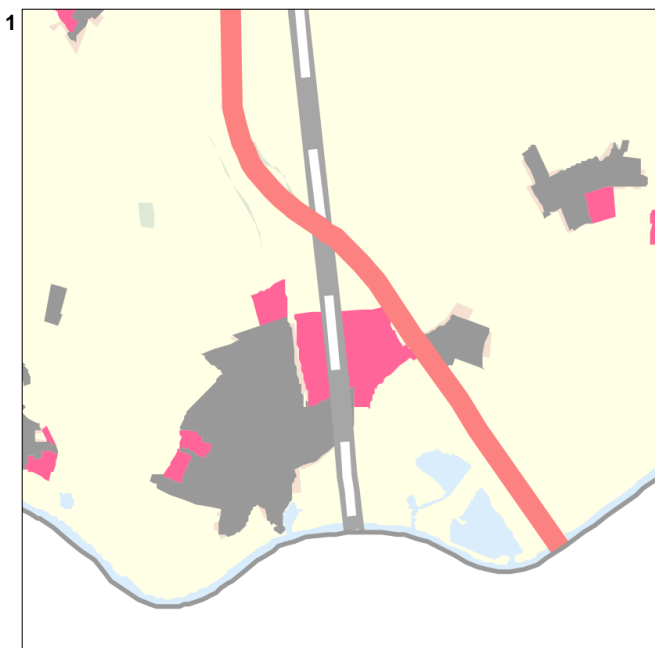
- het contrast tussen stromenland (gelegen tussen 3 rivieren) en binnentuin (gelegen tussen stedelijke kernen);
- de koersverlegging van stroomruggen naar wegeninfrastructuur en de daarmee gepaard gaande verschuiving van de oriëntatie (van de rivieren naar de provinciale wegen);
- de landschappelijke contrasten (tussen de open ruimte van de rivieren en uiterwaarden en de rijk geschakeerde stroomruggen en oeverwallen, alsmede de open komgronden daartussen);
- de schatkamer voor geschiedenis en recreatieve belevenissen.

#### Ruimtelijke Verordening Gelderland

Met de Ruimtelijke Verordening Gelderland stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw.

1 **compositiekaart Regio Rivierenland structuur**  
(bron: **Structuurvisie Gelderland 2005**)





Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

Het bedrijventerrein De Kampen is op de bij de verordening behorende Kaart Verstedelijking aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Ten westen en noorden van het plangebied is sprake van 'zoekzones wonen en werken streekplan' (voortkomend uit de Streekplannitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking). Binnen het bestaand stedelijk gebied en de zoekzones is nieuwe bebouwing toegestaan, zonder dat de provincie daar specifieke voorwaarden aan stelt.

**1 Kaart Verstedelijking**  
**(bron: Ruimtelijke**  
**Verordening Gelderland)**

Verder van belang met betrekking tot bedrijventerreinen zijn de bepalingen ten aanzien van grootschalige detailhandel. De verordening bepaalt dat grootschalige detailhandel alleen binnenstedelijk of perifeer is toegestaan. In het geval van perifere locaties, waartoe ook het bedrijventerrein De Kampen gerekend kan worden is verder bepaald dat het alleen om detailhandel in volumieuze goederen mag gaan en dat het niet mag gaan om detailhandel in voedings- en genotsmiddelen.



### Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties

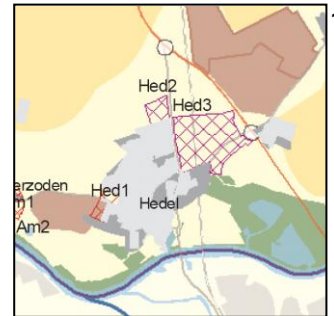
Het bedrijventerrein De Kampen betreft in het kader van de structuurvisie een lokaal bedrijventerrein buiten het bundelingsgebied. De provincie acht het van belang dat aard en schaal van nieuw te vestigen bedrijven, voorzieningen en instellingen en dergelijke passen bij of een goede aanvulling zijn op het bestaande productiemilieu, de werkgelegenheidsstructuur en de omvang van de woonkern. Voor lokale bedrijventerreinen buiten het bundelingsgebied geldt in principe een maximale kavelgrootte van 0,50 ha. Een ruimere kavelgrootte is voor dit terreintype als uitzondering mogelijk, mits de noodzaak goed wordt geargumenteed.

### Structuurvisie Gelderland 2005 - Zoekzones deeltwerking Regio Rivierenland

In de uitwerking van de Structuurvisie Gelderland 2005 zijn zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking opgenomen. Wat betreft de zoekzones voor stedelijke functies per regio geldt dat binnen deze zones het beleid voor het landelijke gebied geldt, tot het moment dat concrete planvorming voor stedelijke functies binnen de zone actueel wordt.

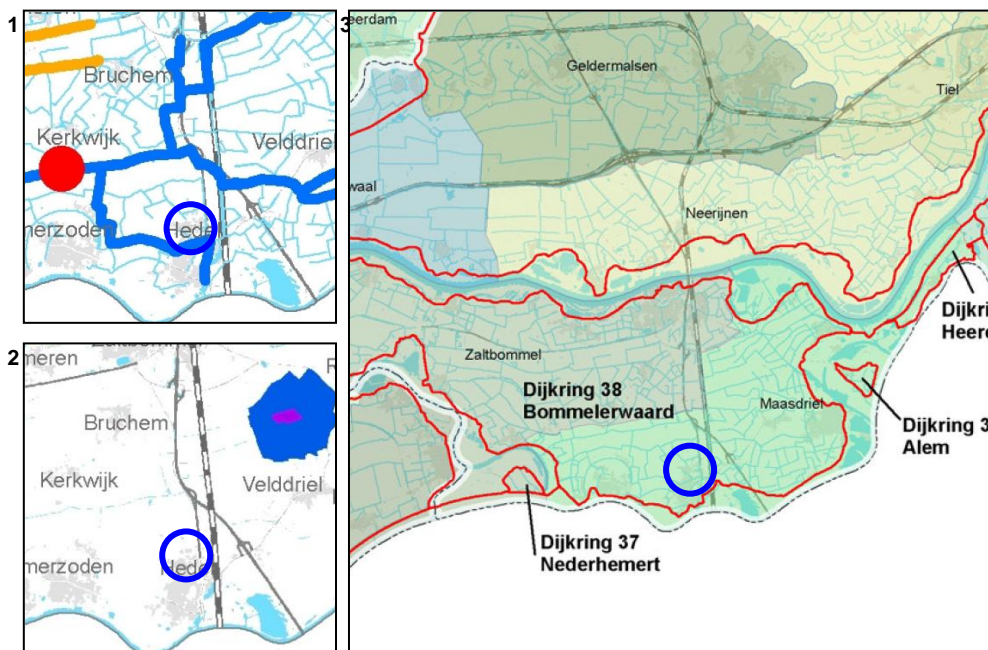
In de regio Rivierenland zijn als enige regio als gevolg van het experiment ruimtelijk beleid Rivierenland al concreet begrensde kwaliteitscontouren vastgelegd. Onderdeel van dit experiment is geweest het afbakenen van de zoekruimte voor wonen en werken tot 2015 door middel van contouren. De resultaten van het experiment zijn opgenomen in de deeltwerking.

De kwaliteiten van het landelijk/agrarisch gebied waren sturend voor de vaststelling van de contouren. Binnen de contouren willen de gemeenten het ruimtebeslag zo beperkt mogelijk houden, door benutting van inbreidingslocaties en een zekere mate van bundeling, zonder alle beschikbare ruimte vol te bouwen. De ruimte tussen contour en de huidige begrenzing van de bebouwde kom wordt gezien als zoekruimte. Het is niet de bedoeling deze ruimte per definitie volledig te bebouwen. Het bouwtempo dient, gezien over een langere periode, verband te houden met de aangetoonde ruimtebehoefte.



- 1 zoekzone voor stedelijke functies 2005-2015 (bron: Structuurvisie Gelderland 2005)
- 2 impressie De Kampen





De contour om De Kampen biedt aan de noord- en oostzijde ruimte voor nieuwe ontwikkelingen in de vorm van bedrijvigheid.

## Waterschapsbeleid

### Waterbeheerplan 2010-2015

In het Waterbeheerplan heeft het waterschap Rivierenland haar beleid voor de periode 2010-2015 vastgelegd. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele riviereengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap, te weten waterkering, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 heeft een integraal en strategisch karakter.

Het waterschapsbeleid is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving, zoals de Kaderrichtlijn Water (KRW). Het Waterbeheerplan bevat het pakket aan maatregelen dat nodig is om de doelen van de KRW te halen en voldoet aan de landelijk gemaakte afspraken. Het waterbeheerplan gaat gepaard met een aantal toelichtende kaarten.

Voor bedrijventerrein De Kampen gaat het om het waarborgen van de veiligheid van het binnen de dijkkring Bommelerwaard gelegen plangebied. Het voorkomen van overstromingen staat daarbij voorop. Voor het plangebied. In het Waterbeheerplan is aan-

- 1 uitsnede kaart 'KRW oppervlaktewaterlichamen':  
ligging kanaal aan zuidzijde van De Kampen
- 2 uitsnede kaart 'Water ten behoeve van drinkwater':  
ligging waterwingebied en grondwaterbeschermingsgebied op ruime afstand van De Kampen
- 3 uitsnede kaart 'Staatkundige indeling': ligging De Kampen in dijkkring 38



gegeven dat aan de zuidzijde van het plangebied een 'kanaal' loopt. Het betreft een A-watergang met de status van 'waterlichaam' in het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water. In 2015 dient het water zich in een goede ecologische toestand te bevinden.

#### **Nota rioleringsbeleid 2005**

Het huidige waterschap Rivierenland is in 2005 ontstaan uit een fusie van (gedeeltes van) een aantal andere waterschappen. Hetzelfde jaar nog werd besloten het rioleringsbeleid te actualiseren en te integreren, wat heeft geresulteerd in de Nota rioleringsbeleid.

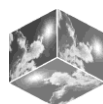
De zorg voor de riolering is primair een gemeentelijke taak, echter door de ontwikkelingen op het gebied van duurzaam waterbeheer raken watersysteem, riolering en zuivering in het bebouwd gebied steeds meer met elkaar vervlochten. Daardoor is een goede samenwerking tussen gemeente en waterschap van belang.

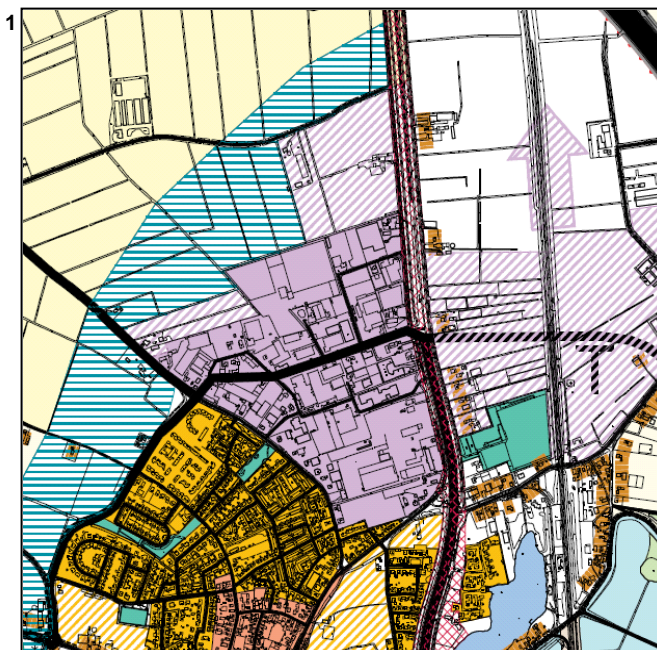
Het beleid van het waterschap is gericht op het bereiken van ecologisch gezond water in bebouwd en onbebouwd gebied. De doelstellingen voor het bereiken van ecologische gezond water worden voor het aspect riolering behaald middels twee sporen:

- het *emissiespoor*, gericht op het in beginsel per bron terugdringen van de vuilemissie vanuit de riolering naar het oppervlaktewater. Indien de uitvoering van het eerste spoor niet leidt tot de gewenste waterkwaliteit, zijn aanvullende maatregelen nodig;
- hiervoor wordt het *waterkwaliteitsspoor* ingezet, gericht op de lange termijn. De aanpak van het waterkwaliteitsspoor past binnen de Europese Kaderrichtlijn Water.

De nota bevat een gebundelde weergave van beleid inzake riolering van de voormalige waterschappen. Voor bepaalde delen van het beheergebied van Rivierenland kunnen wijzigingen optreden als gevolg van het nieuwe beleid. Voor het plangebied is dit echter niet het geval.

Voor De Kampen wordt evenmin specifiek beleid gevoerd in de Nota Rioleringsbeleid.





## Gemeentelijk beleid

### StructuurvisiePlus Maasdriel

#### *Structuurbeeld*

De StructuurvisiePlus Maasdriel (2004) geeft de gemeentelijke kaders voor het beheer en de ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied in de periode 2004-2012. Bij de ontwikkeling ervan is uitgegaan van de eigen identiteit van Maasdriel en de mogelijkheden om deze te versterken.

**1 structuurbeeld**  
**De Kampen (bron: StructuurvisiePlus Maasdriel)**

In de StructuurvisiePlus is een ruimtelijk structuurbeeld van Hedel opgenomen, waarbij ook bedrijventerrein De Kampen deel uitmaakt van dit structuurbeeld. In het beeld is een aantal ontwikkelingen aangegeven, het betreft ten aanzien van De Kampen uitbreidingsmogelijkheden voor toekomstig bedrijventerrein.

#### *Visie en bouwlocaties werken*

Teneinde het centrum van Hedel te ontzien voor doorgaand (vracht)verkeer, wordt de doorgaande route langs de woonkern en het bedrijventerrein omgeleid (project rondweg Hedel). De nieuwe route komt hiermee langs bedrijventerrein De Kampen te lopen (Oude Rijksweg en Achterdijk) en zal van daaruit verder westelijk worden doorgetrokken richting de A2. Hiermee ontstaat voor De Kampen een goede directe ontsluiting.



Binnen de kern Hedel bevindt zich een beperkt aantal bedrijven. Het streven is echter om de werkgelegenheid steeds meer te concentreren op bedrijventerrein De Kampen. Ook op het nog te ontwikkelen bedrijventerrein tussen de Oude Rijksweg en de A2, 'De Winkels' genaamd, zal een concentratie van bedrijvigheid plaats moeten vinden.

De ontwikkeling van 'De Winkels' is complex vanwege het verwerven van de benodigde gronden. Hiervoor zal te zijner tijd een afzonderlijke planologische procedure worden gevolgd. Vandaar het besluit om ten noorden van het plangebied het bedrijventerrein 'De Kampen-Noord' in ontwikkeling te nemen. Voor dit gebied is momenteel het bestemmingsplan 'De Kampen-Noord' in procedure.

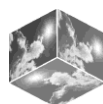
### ***Bedrijventerreinen***

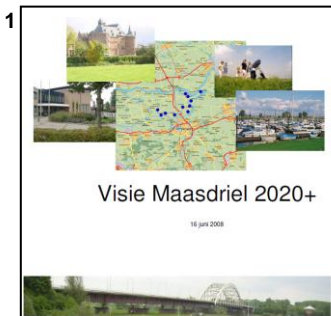
In de StructuurvisiePlus wordt voorts een achttal bedrijventerreinen onderscheiden, waaronder 5 gelegen in of bij een woonkern. Bedrijventerrein De Kampen behoort tot één van deze 5 bedrijventerreinen.

De binnen Maasdriel gelegen bedrijventerreinen hebben allen een lokale functie. (Sub)regionale bedrijventerreinen in de Bommelerwaard liggen allemaal buiten de gemeente Maasdriel. Ondanks het lokale karakter is de vraag naar bedrijventerrein binnen de gemeente groot. Het gaat daarbij om behoefte vanuit bestaande bedrijven, om starters en om een behoefte genoodzaakt door verplaatsing van bedrijven vanwege milieutechnische eisen.

Teneinde aan deze vraag te kunnen voldoen, is de gemeente voornemens om het gebied grofweg gelegen tussen Hedel, bedrijventerrein De Kampen en bedrijventerrein De Geerden te reserveren voor een nieuw bedrijventerrein (De Winkels). De Kampen zal daardoor onderdeel uit gaan maken van een centraal in de gemeente Maasdriel gelegen cluster van bedrijventerreinen met een goede bereikbaarheid.

Onder een aantal ondernemers bestaat ontevredenheid ten aanzien van de bereikbaarheid van De Kampen met het openbaar vervoer. Ook worden beperkingen in de





bedrijfsvoering ervaren door ruimtegebrek. De noodzaak voor grootschalige revitalisering is echter niet aanwezig. Door de komst van een nieuw bedrijventerrein wordt terughoudend omgegaan met de uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen. Wel dient ruimte te blijven bestaan voor kleinschalige uitbreiding ten behoeve van op het bedrijventerrein reeds gevestigde bedrijven.

#### Visie Maasdriel 2020+

Met de Visie Maasdriel 2020+ (d.d. 16 juni 2008) wil de gemeente richting geven aan de lange termijn ontwikkeling, oftewel het jaar 2020 en verder. In Maasdriel zijn de inwoners verdeeld over elf kernen en liggen de woon- en werkgebieden dicht bij elkaar. Dit legt de nodige druk op de leefbaarheid en het woongenot.

Teneinde achteruitgang en economische stagnatie tegen te gaan en de aanwezige kwaliteiten en waarden te benutten is een heldere koers nodig voor de gemeente, met de volgende ambities:

- Woongemeente met unieke en gedifferentieerde woonmilieus gekoppeld aan kleine kernen met elk hun eigen identiteit en kwaliteit en goede mogelijkheden voor actieve ontspanning op het terrein van dagrecreatie en sport;
- Werkgemeente met unieke werklandschappen voor de kleinere en startende ondernemer;
- Agrarische gemeente met ontwikkelingsruimte voor land- en tuinbouw;
- Groene en blauwe gemeente met unieke landschappen, waterfronten en ecologische en cultuurhistorische waarden.

#### 1 Visie Maasdriel 2020+

Ten aanzien van de relatie wonen-werken wordt gestreefd naar het beter scheiden van beiden binnen de gemeente. Wat betreft het bieden aan ruimte aan bedrijvigheid wordt mede daarom gestreefd naar het concentreren van bedrijventerreinen nabij de A2. Uiteraard speelt ook de bereikbaarheid daarbij een grote rol.

De gemeente zet in op het faciliteren van groeimogelijkheden voor bestaande bedrijven, het aanmoedigen van startende ondernemers en het op beperkte schaal aantrekken van kleinschalige bedrijvigheid op het terrein van hoogwaardige dienstverlening.



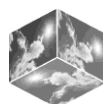


De Kampen is een bedrijventerrein dat direct tegen de woonkern van Hedel aan is gelegen. De grens tussen woon- en werkgebied is echter duidelijk aanwezig, er is geen sprake van een vaag tussengebied. Het bedrijventerrein ligt op korte afstand van de A2 en zal na voltooiing van de rondweg Hedel daar een directe snelle verbinding mee krijgen. Daarmee past De Kampen in grote lijnen binnen het in de Visie nagestreefde toekomstbeeld. Uitbreiding van het bedrijventerrein is op beperkte schaal mogelijk. Het gaat dan met name om tussen de bestaande bebouwing gelegen nog onbenutte of weer vrijgekomen gebieden.

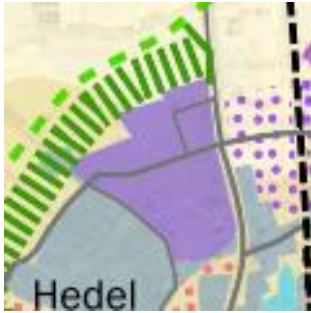
### **Structuurvisie en plan-MER gemeente Maasdriel**

De StructuurvisiePlus Maasdriel was op diverse vlakken aan actualisering, maar ook uitwerking toe. Na de vaststelling hebben zich namelijk diverse ontwikkelingen voorgedaan, die het noodzakelijk maakten om de visie bij te stellen. Daarbij gaat het om nieuw beleid op lokaal, regionaal en nationaal niveau, waarvan de consequenties niet integraal ruimtelijk zijn vertaald. Te denken valt aan de Nota Ruimte, het Streekplan 2005 van de provincie Gelderland, de streekplanuitwerking Zoekzones wonen en werken, maar ook nieuw beleid op gemeentelijk niveau. Het gaat dan vooral om de vastgestelde Visie Maasdriel 2020+. In dit document heeft de gemeente haar ambitie voor de toekomst geformuleerd, welke nadrukkelijk moet doorwerken in de te actualiseren structuurvisie. Daarnaast moest recente planontwikkeling en -vorming in de structuurvisie verwerkt worden, alsmede vroeg de Grondexploitatiewet om aanpassing van de structuurvisie.

In de structuurvisie is het bedrijventerrein De Kampen aangeduid als een bestaand bedrijventerrein, met daar omheen een groene geleidingszone en een groene inpassing. Conform de structuurvisie wil de gemeente Maasdriel zich profileren als woon- en werkgemeente met unieke werklandschappen voor de kleinere en startende ondernemer. De handel, nijverheid en dienstverlening in Maasdriel is kleinschalig, maar kwalitatief goed. De strategie voor de bestaande bedrijventerreinen is gericht op beheer en waar mogelijk intensivering.



1



In het kader van het streven naar zuinig ruimtegebruik moeten kansen op efficiënt ruimtegebruik benut worden. Vanuit dat principe gaat inbreiding boven uitbreiding. Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel op alle bedrijventerreinen mogelijk, voor zover hiervoor kansen aanwezig zijn. Zuinig ruimtegebruik betekent in de eerste plaats dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen beter wordt benut, waarbij sterk wordt ingezet op herstructurering van (verouderde) bedrijventerreinen of delen daarvan. Daarnaast is het van groot belang dat door intensivering en meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit en de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd.

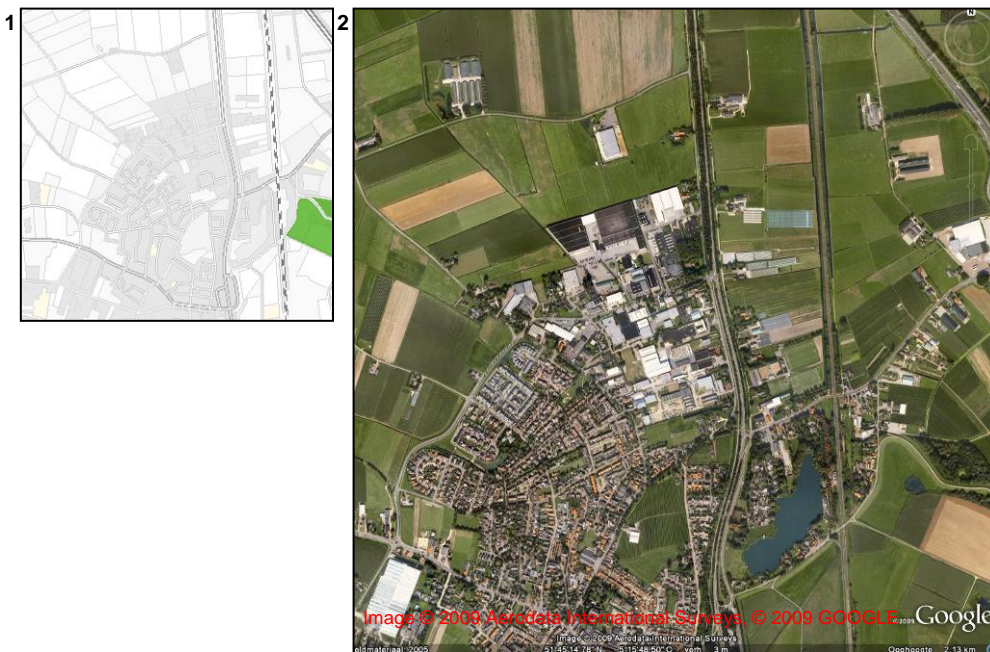
Aandacht is daarbij nodig voor de representativiteit van de bebouwing, met name aan de ontsluitingswegen. Het streven is gericht op een ruimtelijke verbetering/opwaardering van kwalitatief laagwaardige bedrijfskavels. Verder moet rekening worden gehouden met de specifieke kwaliteiten van het landschap. Gestreefd wordt naar een verbetering van de landschappelijke inpassing van bestaande terreinen. Daarnaast moet extra aandacht worden besteed aan de overgang van het bedrijventerrein naar het landschap. Nieuwvestiging van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen wordt in de structuurvisie in principe uitgesloten. Ook de openbare ruimte op de bedrijventerreinen dient aandacht te krijgen, aangezien deze kan zorgen voor samenhang binnen het bedrijventerrein. Belangrijke aspecten zijn veiligheid en parkeren.

**1 Structuurvisie**  
**gemeente Maasdriel**

Bedrijventerrein De Kampen is één van de bedrijventerreinen in de regio Rivierenland die aan een opknabbeurt toe is (revitalisering). Zowel ondernemers als personeelsleden merken dagelijks de gevolgen van veroudering op hun terrein. Een paar voorbeelden: inefficiënt ruimtegebruik, wegen die niet voldoen, wateroverlast, achterstallig onderhoud van groen, onveilige verkeerssituaties en slechte verlichting. Kapitaalkrachtige bedrijven vertrekken naar andere terreinen, waardoor verloedering dreigt. Om deze negatieve effecten tegen te gaan, zal De Kampen op termijn opgeknapt (moeten) worden. Concrete planvorming voor een eventuele revitalisering ontbreekt vooralsnog en maakt dan ook geen deel uit van onderhavige bestemmingsplanherziening.







De gemiddeld hoogste grondwaterstand is minder dan 40 tot meer dan 80 cm beneden maaiveld gelegen, de gemiddeld laagste grondwaterstand 80 tot meer dan 160 cm beneden maaiveld. In en nabij het bedrijventerrein bevinden zich, uitgezonderd de Maas, geen waterlopen van natuurlijke oorsprong. Gegraven waterlopen zijn in geringe mate aanwezig.

### Ecologische structuur

De provinciale ecologische structuur (EHS) is op geruime afstand gelegen van bedrijventerrein De Kampen. De ten zuidwesten van het plangebied gelegen oude Maasgeul is aangeduid als EHS natuur. Verder richting de Maas is ook sprake van een verwevingsgebied.

De gronden binnen het plangebied zijn overwegend bebouwd en verhard of in gebruik als opslag- en parkeerterrein. Op verspreide locaties is ook sprake van (voormalige) agrarische gebieden. Natuurgebieden zijn hierbinnen niet aanwezig. Bijzondere natuurwaarden zullen dan ook slechts beperkt of niet worden aangetroffen. In de omgeving komt geen beschermde flora en/of fauna voor.

#### 1 EHS Natuur (donkergroen)

met

**EHS Verweven (lichtgroen)**

(bron: atlas groen Gelderland provincie Gelderland)

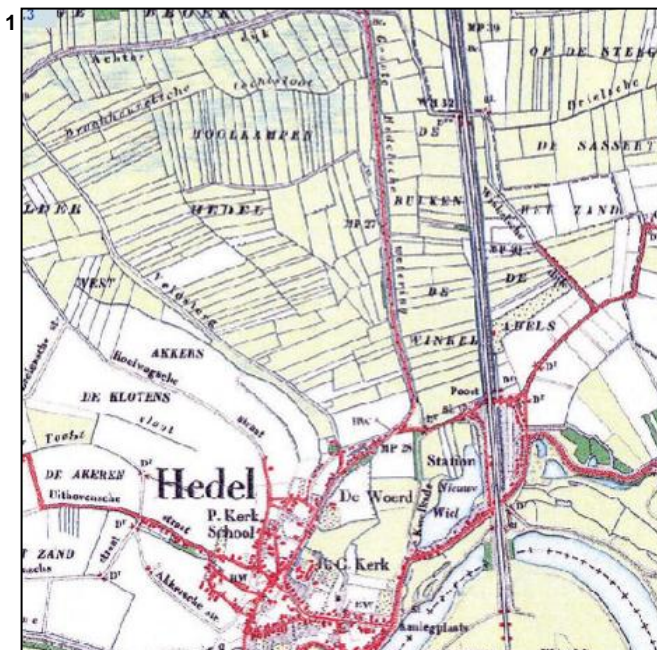
#### 2 water is op afstand van

**De Kampen gelegen**

(bron: Google Earth)







## Historische opbouw

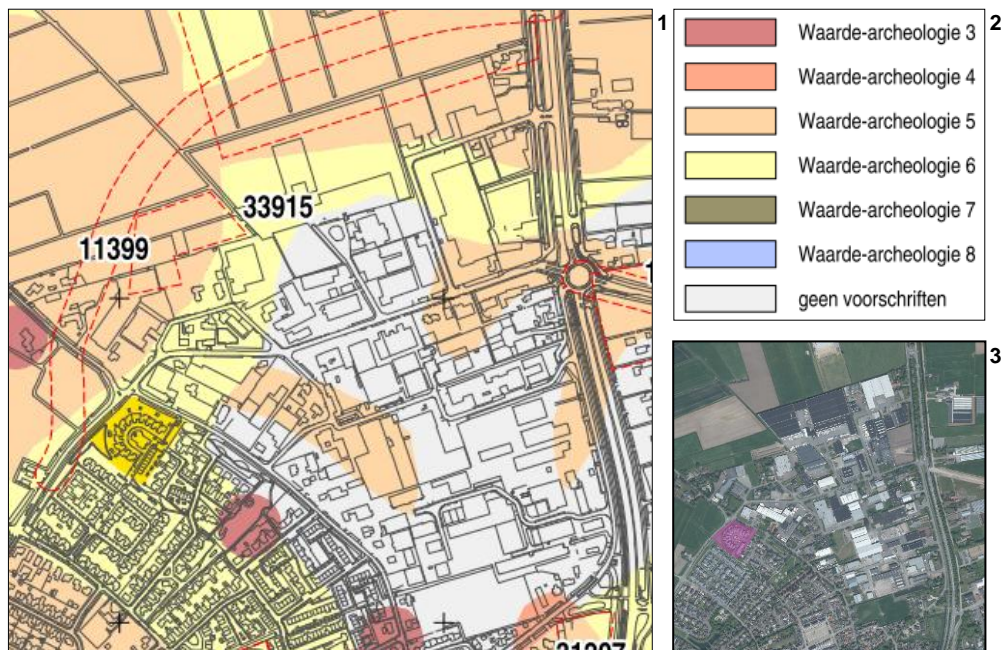
### Ontstaansgeschiedenis

De benaming 'De Kampen' is overgenomen van de historische benaming van dit gebied, toen dit nog landbouwgebied betrof. Over de herkomst van de naam zijn geen gegevens bekend. De eerste bedrijvigheid op het bedrijventerrein is na de Tweede Wereldoorlog ontstaan aan de Oude Rijksweg en de Veldweg. Destijds was er echter nog geen sprake van een gestructureerd bedrijventerrein, maar van een aantal losse bedrijven.

#### 1 historische kaart 1900

De ontwikkeling van het bedrijventerrein als zodanig is vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw tot stand gekomen. Het oudste gedeelte van het bedrijventerrein is gelegen aan de Parallelweg alsmede de Architronlaan. Hierop aansluitend is de rest van De Kampen succesievelijk in gebruik genomen. Na aanvankelijk onderdeel uit te hebben gemaakt van het bestemmingsplan voor Hedel-dorp uit 1973, ging in 1980 een separaat bestemmingsplan 'industrieterrein' in werking. De toenmalige omvang besloeg globaal het westelijke en zuidelijke gedeelte van het huidige terrein. Geleidelijk aan kwam via additionele plannen en herzieningen de huidige omvang tot stand in de jaren '90 van de vorige eeuw.





Sindsdien zijn diverse gedeeltes van De Kampen gehers-  
 structureerd, mede als gevolg van de inmiddels verou-  
 derde en deels ook nog voormalig agrarische bebou-  
 wing. Op beperkte schaal zijn daartoe op bepaalde plek-  
 ken bestaande bedrijfsgebouwen uitgebreid dan wel  
 vernieuwd. Op infrastructureel gebied hebben zich ook  
 enkele aanpassingen voorgedaan. Momenteel wordt  
 gewerkt aan de rondweg Hedel, welke tevens langs De  
 Kampen loopt ter plaatse van de Oude Rijksweg.

**Archeologie**

In 2013 is het Archeologiebeleid Maasdriel vastgesteld,  
 bestaande uit een Archeologienota en Beleidskaart. Op  
 de Beleidskaart zijn onder meer de te verwachte archeo-  
 logische waarden aangegeven, vertaald naar de daar-  
 aan in bestemmingsplannen toe te kennen dubbelbe-  
 stemming 'Waarde – Archeologie'.

Binnen het plangebied is geen sprake van de aanwezig-  
 heid van archeologische monumenten. Wel ligt direct  
 grenzend aan de westzijde van het plangebied een ar-  
 cheologisch monument. Het betreft een woongrond op  
 een stroomrug uit de Middeleeuwen aan de Westenak-  
 kers. Dit is geclassificeerd als een terrein van archeolo-  
 gische waarde. Het terrein is grotendeels overbouwd, er  
 is nog sprake van een restwaarde.



- 1 **Archeologische Beleidskaart gemeente Maasdriel**
- 2 **legenda**
- 3 **Archeologische Waarden Kaart: archeologische mo-  
 numenten (Ila) (bron: kaart cultuurhistorische waarden provincie Gelderland)**
- 4 **legenda**





Op de Beleidskaart is te zien dat voor het grootste deel van De Kampen geen voorschriften gelden. Hier is sprake van een lage verwachtingswaarde. Voor de randgebieden aan met name de noordzijde geldt een hoge (5) of middelmatige (6) archeologische verwachtingswaarde.

### Historisch(e) landschap en geografie

De Kampen is gelegen in een aandachtsgebied, oftewel een gebied met kenmerkende landschapselementen en patronen. Het aandachtsgebied ligt tussen de Maas en de Waal in en wordt veelal aangeduid met het toponiem Bommelerwaard. De ligging tussen de twee grote rivieren is bepalend geweest voor de vorming van het land. De bewoning vond plaats op de hoger gelegen oeverwallen en stroomruggen. Ter plaatse van De Kampen is de grond tot de komst van het bedrijventerrein steeds grotendeels in agrarisch gebruik geweest.

De huidige ruimtelijke structuur van De Kampen is grotendeels ingepast in de voormalige agrarische verkavelingsstructuur, welke overigens geen waardevol landschapselement betreft. In de omgeving van het bedrijventerrein liggen wel enkele waardevolle landschapselementen in de vorm van onregelmatige blokverkavelingen.

### Historische bebouwing

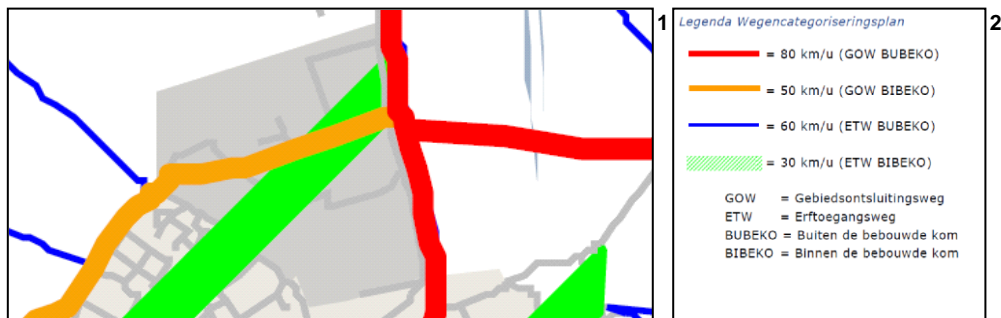
Binnen het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Wel liggen juist ten zuiden van het plangebied aan de Veldweg enkele gemeentelijke monumenten. Op de Kampen zelf zijn op enkele locaties wel historische panden aanwezig, deze hebben echter geen beschermde status als monument.

- 1 **impressie De Kampen**
- 2 **idem**
- 3 **historisch pand aan de Parallelweg**





# Infrastructuur



## Wegenstructuur

### Bestaande situatie

Bedrijventerrein De Kampen is gelegen ten noorden van de kern Hedel, globaal in het gebied tussen de Oude Rijksweg annex Parallelweg en de Veldweg. De ontsluiting vindt plaats via een vijftal uitritten op de Parallelweg en 2 op de Veldweg. De hoofdontsluiting loopt echter via de Baronieweg. Vanaf het punt waar de Baronieweg uitkomt op de Oude Rijksweg is over de nieuw aangelegde verbindingsweg via afslag 19 Kerkdriel de A2 snel en eenvoudig te bereiken is.



In het mobiliteitsplan Maasdriel (2008) is ondermeer de categorisering van wegen in de gemeente opgenomen, waarbij ook rekening is gehouden met de actuele ontwikkelingen. Bedrijventerrein De Kampen heeft, mede als gevolg van de gefaseerde totstandkoming, geen duidelijke hoofdwegenstructuur. De belangrijkste weg is de Baronieweg. Het streven in het plan is om deze weg een gebiedsontsluitingsweg te laten zijn met een maximum toegestane snelheid van 50 km/h en een lagere verkeersintensiteit. De Oude Rijksweg wordt omschreven als een gebiedsontsluitingsweg, waar een maximum toegestane snelheid van 80 km/h geldt. Voor de overige wegen is het voornemen deze erftoegangswegen te laten zijn, met een maximum toegestane snelheid van 30 km/h.

### Toekomstige ontwikkelingen

In het mobiliteitsplan waren ook nieuwe ontwikkelingen opgenomen, waaronder het inmiddels uitgevoerde project voor de rondweg Hedel. Het doel hiervan was om het doorgaande (vracht)verkeer om de kern Hedel heen te leiden, zodat het centrum en de woongebieden ontlast zouden worden van de verkeersdruk.

- 1 **hoofdwegenstructuur (bron: mobiliteitsplan Maasdriel)**
- 2 **legenda hoofdwegenstructuur**
- 3 **Baronieweg**





Concreet bestond de maatregel uit het verbeteren en verlengen van de Baronieweg. Daarnaast bestond het idee om de weg De Steegen af te sluiten dan wel te onttrekken aan de openbaarheid. Inmiddels is duidelijk geworden dat het verlagen van de verkeersintensiteit op de Baronieweg prioriteit heeft gekregen boven het aanstellen van deze weg als doorgaande route voor (zwaar) verkeer. De doorgaande route komt te lopen over de Oude Rijksweg en de aansluiting van De Steegen op de Baronieweg wordt verbroken en vervangen door een nieuwe aansluiting naar De Steegen en vanaf De Steegen naar de Oude Rijksweg.

### **Kabels en leidingen**

Teneinde een overzicht te verkrijgen van de aanwezige kabels en leidingen, is aan de desbetreffende instanties (het Waterschap en de Gasunie) gevraagd hun belangen kenbaar te maken. Uit de aldus verkregen informatie blijkt dat in het plangebied geen hoofdleidingen aanwezig zijn, die bijzondere bescherming in het bestemmingsplan behoeven.

Blijkens de informatie is De Kampen verder op adequate wijze aangesloten op de diverse nutsvoorzieningen. De hierbij behorende kabels en leidingen zijn steeds binnen het straatprofiel in de openbare ruimte gelegen. De bereikbaarheid hiervan is daarmee gegarandeerd. Een afzonderlijke regeling in het bestemmingsplan kan achterwege blijven. De bijbehorende transformatorstations, verdeelstations e.d. krijgen wel een afzonderlijke regeling, voor zover deze zijn gelegen op gronden in eigendom van de beherende instantie en bouwwerken van enige omvang zijn gerealiseerd.

## **1 impressie De Kampen**

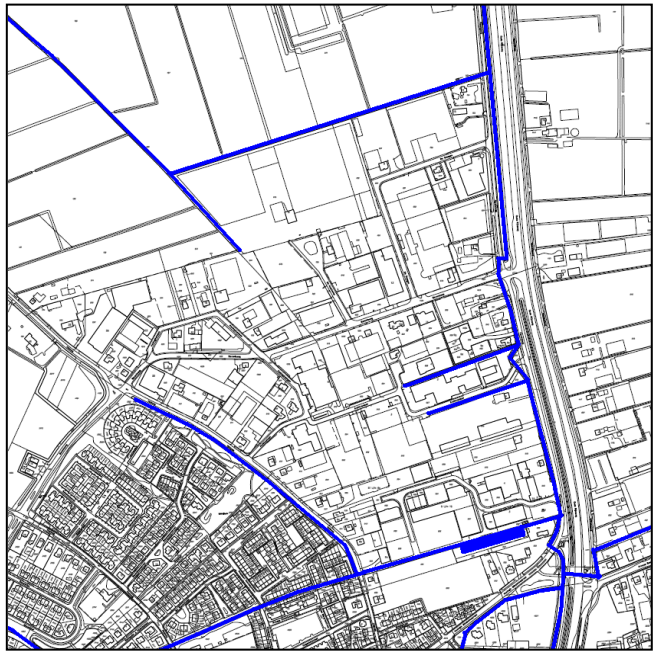
### **Straalpaden**

Straalpaden zijn boven het bedrijventerrein niet aanwezig, er gelden wat dat betreft derhalve geen beperkingen aan de hoogten van bouwwerken.

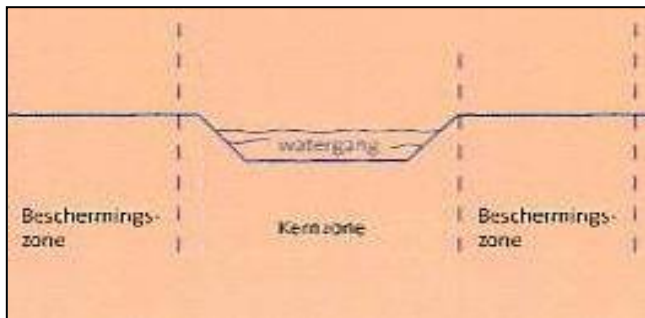
### **Overige zonerings**

Over De Kampen zijn een militair laagvlieggebied (dag), over het gehele plangebied, en een militaire laagvliegroute, over het zuidelijke deel, gelegen. Voor De Kampen, gelegen op 2 à 4 m NAP hoogte heeft dit verder geen consequenties.





1



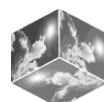
2

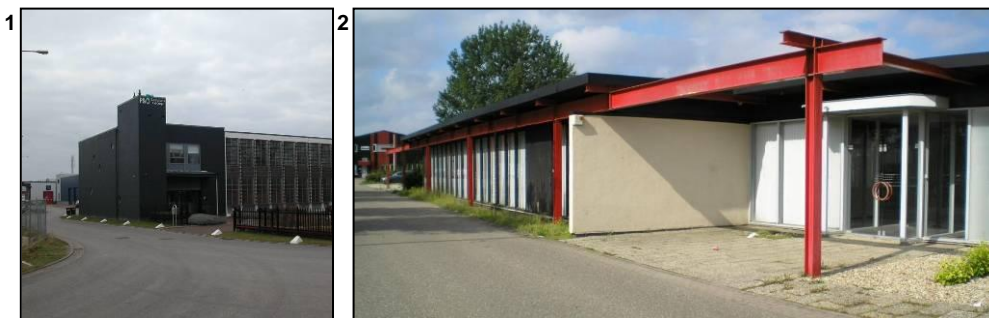
## Watergangen

In en rond het bedrijventerrein De Kampen zijn diverse watergangen aanwezig. Conform opgave van het Waterschap Rivierenland betreft dit hoofdzakelijk A-watergangen. A-watergangen verzorgen de aan- en afvoer van het water in het gebied. Het waterschap beheert en onderhoudt de A-watergangen. Rond deze watergangen geldt een beschermingszone, onder andere voor het uitvoeren van onderhoud, van doorgaans 4 m uit de insteek.

In het Waterplan en het Gemeentelijk RioleringsPlan van de gemeente Maasdriel worden de doelstellingen met betrekking tot water(gangen) vastgelegd. Concreet voor De Kampen zijn deze gericht op het afkoppelen van het schone hemelwater, dat afstroomt van verhard oppervlak, van het vuilwaterriool.

- 1 **ligging watergangen**  
**Waterschap Rivierenland**  
**(bron: leggerkaart Bomme-  
 lerwaard**  
**waterschap Rivierenland)**
- 2 **doorsnede watergang**





### Ruimtelijke opbouw

De Kampen kent geen duidelijke vooropgezette ruimtelijke hoofdstructuur. Dit is vooral een gevolg van de gefaseerde totstandkoming van het bedrijventerrein en de lokale herstructureringen. Desalniettemin is op De Kampen globaal een ruimtelijke differentiatie waarneembaar. Langs de Veldweg bevinden zich vooral kleinere bedrijven met in bijna alle gevallen een bedrijfswoning. Dit geldt in mindere mate ook voor het gebied langs de Parallelweg. Centraal op het bedrijventerrein zijn grotere bedrijfspanden gelegen, in sommige gevallen met bedrijfswoningen. De grootste bedrijfsbebouwing bevindt zich in het noordelijke deel van De Kampen.

Doordat het bedrijventerrein laagsgewijs steeds verder is uitgebreid in noordelijke richting, is globaal ook een lagenstructuur herkenbaar in de ruimtelijke opbouw. Dit beeld wordt mede verstrekt door het feit dat de wegen met name oost-west gericht zijn. De spaarzame noord-zuid gerichte wegen zijn bovenal vaak doodlopend.

Op enkele plekken op De Kampen komen nog onbebouwde locaties voor. Wanneer deze voor bedrijfsactiviteiten in gebruik worden genomen, zullen deze echter passen binnen de omliggende ruimtelijke structuur.

### Bebouwing en beeldkwaliteit

De algemene opzet van het bedrijventerrein is sober. De meeste wegen kennen geen gescheiden rijbanen voor snel en langzaam verkeer en weinig tot geen bermgroen. Alleen langs de randen (Veldweg, Parallelweg) en de Baronieweg is gestructureerd groen in een behoorlijke mate aanwezig. Ter hoogte van de Parallelweg is eveneens een gescheiden rijbaan voor langzaam verkeer aanwezig en is in de groenstrook ook een watergang gelegen.

1 impressie De Kampen

2 idem





De meest beeldbepalende bebouwing wordt gevormd door de recent gereed gekomen gebouwen, welke zich voornamelijk aan de Parallelweg bevinden. Ook aan de Baronieweg zijn panden met meer opvallende gevels gelegen. De verklaring hiervoor is dat aan deze twee wegen de voornaamste zichtlocaties liggen. Ter hoogte van de Veldweg ligt de bedrijfsbebouwing vaak achter de bedrijfswoningen, waardoor deze minder goed zichtbaar is vanaf de openbare weg. De strook met bedrijfswoningen vormt hier de overgang naar het aan de overzijde van de Veldweg gelegen woongebied van de kern Hedel. De bedrijfswoningen fungeren als buffer tussen het woongebied en het gebied waar de eigenlijke bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Voor de overige bebouwing centraal op De Kampen geldt dat deze over het algemeen sober van opzet is.

- 1 ruimtelijke basisopbouw De Kampen
- 2 legenda
- 3 bedrijfswoning



### Bedrijven en werken

Bedrijventerrein De Kampen heeft inclusief de aanwezige infrastructurele- en groenvoorzieningen een oppervlakte van circa 41,5 hectare. Veruit het grootste gedeelte van deze oppervlakte wordt door bedrijven in beslag genomen. De momenteel op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven variëren van kleinschalige, dienstverlenende bedrijven tot grootschalige bouw- en productiebedrijven.

Binnen de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven is vooral sprake van lokale bedrijven. (Sub)regionale bedrijven in de Bommelerwaard liggen met name buiten de gemeente. De variatie in aard van de bedrijven weerspiegelt zich in de bedrijfskavelgrootte, welke varieert van ca. 0,01 ha tot meer dan 5 ha, en de bedrijfsbebouwing, welke sterk varieert qua grootte en verschijningsvorm.

Op het bedrijventerrein is op beperkte schaal nog plaats voor uitbreiding binnen de huidige grenzen. Er zijn enkele terreinen die nog onbenut zijn gebleven voor bedrijvigheid dan wel waar het voormalige (vaak agrarische) gebruik pas sinds kort is beëindigd. Deze gebieden zijn met name gereserveerd voor op De Kampen reeds gevestigde bedrijven die willen uitbreiden. Voor de vestiging van nieuwe bedrijven zijn weinig tot geen ontwikkelingsmogelijkheden aanwezig.

### Wonen

Op sommige plekken komt leegstand van bedrijfsgebouwen voor. Dit is echter dermate beperkt dat van een serieus probleem geen sprake is. Wat wel een knelpunt vormt wat betreft bebouwing op De Kampen, zijn de diverse (voormalige) bedrijfswoningen. Deze woningen horen van oorsprong bij op het bedrijventerrein gelegen bedrijven. Op een bepaalde moment zijn de woningen echter losgekoppeld geraakt van de bedrijven (vervreemd). De betreffende woningen kunnen echter niet als burgerwoning worden aangemerkt, omdat deze dan op milieutechnisch gebied een belemmering kunnen vormen voor de verdere ontwikkeling van de op het bedrijventerrein gelegen bedrijven.



De meeste van de aanwezige (bedrijfs)woningen betreffen vrijstaande woningen, sommige woningen zijn gekoppeld aan het bedrijf of in de vorm van een tweekapper uitgevoerd.

### **Groenvoorzieningen**

Structurele groenvoorzieningen zijn op De Kampen in feite alleen aanwezig langs De Parallelweg. Het bermgroen is hier gekoppeld aan de watergang die parallel aan de weg loopt. Het overige groen op het bedrijventerrein bestaat met name uit bomenrijen en kleinschalig bermgroen.

Geheel in het zuiden is ten tijde van het deelplan 'Kronenburgpark' een voorziening aangelegd ten behoeve van de waterhuishouding. Deze bergingsvijver is geïntegreerd in een groene buffer die het bedrijventerrein aan de zuidkant afschermt van de woonbebouwing van Hedel. Ter plaatse van de Veldweg is geen afschermend groen aanwezig. Rond het aangrenzende woongebied is wel deels sprake van de aanwezigheid van een groenstrook, die voor enige afstand tussen het woongebied en het bedrijventerrein zorgt. Evenmin is aan de noordzijde sprake van een overgangszone tussen het bedrijventerrein en het aangrenzende landelijke gebied.



**1 bermgroen langs de Parallelweg**





### Bedrijventerrein in profielen

#### Economisch profiel

De planontwikkeling is erop gericht een doelmatig bedrijfsgebruik voor de aanwezige bedrijven tot stand te brengen en de bestaande toestand te consolideren. Deze bedrijven hebben met name behoefte aan ruimte voor opslag en stalling, maar ook aan (klein)schalige uitbreiding van productiefaciliteiten in het geval van groei.

In het vigerende bestemmingsplan zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 5 (conform de destijds geldende categorie-indeling, zie milieuprofiel) toegestaan op De Kampen. Een functionele segmentering naar aard, zwaarte en schaal is daarbij echter maar beperkt te onderkennen. De bedrijven uit de diverse milieucategorieën komen verspreid door elkaar voor.

Alle bedrijventerreinen binnen de gemeente Maasdriel hebben een lokale functie. Het na te streven economisch profiel van bedrijventerrein De Kampen is dan ook dat van een gemengd bedrijventerrein voor lokale bedrijven. De beperkte omvang van het bedrijventerrein maakt onderscheid binnen het profiel niet zinvol. Uiteraard betekent toepassing van dit profiel niet dat bestaande, niet binnen dit profiel passende bedrijven verplaatst gaan worden. Het profiel zal met name toegepast worden op het moment dat een nieuwe invulling van bedrijfspercelen actueel is.

#### 1 nieuwe ontwikkelingen op

##### De Kampen

Nieuwe bedrijfswoningen worden in navolging van het vigerende bestemmingsplan, onder voorwaarden toegestaan. Gelet op de zwaarte in milieucategorie van de aanwezige bedrijven en de beperkingen die bedrijfswoningen voor dergelijke bedrijfsactiviteiten met zich mee kunnen brengen, is het realiseren van nieuwe bedrijfswoningen in principe niet gewenst. In de recente actualisering van de structuurvisie van de gemeente Maasdriel is dit uitgangspunt reeds vastgelegd. Gelet op de vigerende rechten en de ruime mate waarin hiervan in het verleden gebruik is gemaakt blijft de mogelijkheid om bedrijfswoningen op te richten gehandhaafd.







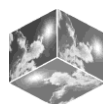
Ten aanzien van de op De Kampen aanwezige losgekoppelde bedrijfswoningen wordt gestreefd naar het opnieuw omzetten van deze woningen naar een bedrijfsbestemming (woon-werkcombinatie).

### Fysiek-ruimtelijk profiel

Het bedrijventerrein heeft geen heldere verkavelingsstructuur, als gevolg van de gefaseerde totstandkoming. De verkaveling volgt grotendeels nog de onderliggende agrarische patronen, waarbij op sommige plekken zelfs de voormalige afwateringsloten nog aanwezig zijn. Veel wegen kennen door de gefaseerde aanleg van het bedrijventerrein haakse bochten en/of hebben doodlopende gedeeltes. Gelet op de eigendomsverhoudingen is herverkaveling om te komen tot een meer logische structuur thans niet aan de orde. In feite bestaat alleen de Baronieweg uit een vlot doorlopende weg, dit is dan ook de belangrijkste interne ontsluitingsweg van De Kampen.

De op het bedrijventerrein aanwezige bebouwing varieert in omvang en intensiteit. Qua omvang komen grootschalige bedrijfshallen en kantoorpanden voor, naast kleinschalige kantoren en werkplaatsen. Ook zijn veel vooral kleine bedrijven aanwezig waarbij een bedrijfswoning is gelegen.

**1 bedrijventerrein aan de noordzijde van de kern Hedel in een overwegend rurale omgeving (bron: Google Earth)**





Een beperkte uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten is alleen aan de orde bij enkele nog onbebouwde locaties binnen het bestaande bedrijventerrein.

De bebouwingsintensiteit biedt voor de meeste bedrijven weinig ruimte om op het bedrijfsperceel zelf uit te breiden wat betreft bebouwing. Wel komen enkele gebieden voor die met name zijn benut voor opslag in de open lucht. Hier bestaat eventueel nog de mogelijkheid tot herverkaveling en het inpassen van bedrijfsuitbreidingen of van nieuwe bedrijven.

Er bestaat een behoorlijke variatie in bouwvormen en verschijningsvorm. Langs de Veldweg bevinden zich vooral kleinere bedrijven met in bijna alle gevallen een bedrijfswoning. De bebouwing centraal op het bedrijventerrein en in het noorden is grootschaliger van opzet.

De langs de Parallelweg c.q. Oude Rijksweg en in mindere mate aan de Baronieweg gelegen panden hebben over het algemeen een representatieve uitstraling. Dit betreft vaak ook relatief jonge panden, die vanaf de omliggende wegen direct zichtbaar zijn en daarmee mede het uiterlijk van het bedrijventerrein bepalen. Ook voor de toekomst dient dit beeld gehandhaafd te blijven.

#### 1 impressie De Kampen

Het toekomstige fysiek-ruimtelijke profiel voorziet in een voortzetting van de huidige situatie, waarbij de op zichtlocaties gelegen panden een beeldbepalende uitstraling hebben en de minder zichtbare bedrijven soberder van karakter kunnen zijn. De aan de hoofdontsluitingswegen gelegen bebouwing zal, voor zover dat nog niet het geval is, een meer representatief uiterlijk dienen te krijgen.

Ten aanzien van de openbare ruimte dient gestreefd te worden naar een duidelijk straatprofiel, waarbij waar mogelijk ook ruimte wordt vrijgemaakt voor (doorgaand) langzaam verkeer. Ook is het wenselijk herkenbare entrees tot het bedrijventerrein tot stand te brengen.



### Landschapsprofiel

Het bedrijventerrein grenst aan de zuid- en westzijde aan de woonbebouwing van de kern Hedel. De overgang tussen de woonkern en het bedrijventerrein wordt op dit punt gevormd door kleinschalige bedrijven met bedrijfswoningen. Teneinde een beter onderscheid te maken tussen woon- en werkgebieden, bestaat de mogelijkheid deze randzone een duidelijker groen profiel te geven, zoals thans reeds aanwezig aan de zuidelijke rand en langs de Parallelweg/Oude Rijksweg. Voor de Veldweg zal dit met name betekenen het in stand houden en versterken van de structuur van de aanwezige groenvoorzieningen aan de overzijde van de weg (zijde van de burgerwoningen).



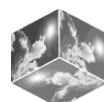
Aan de noord- en oostzijde grenst De Kampen nu nog aan agrarisch gebied. Deze gebieden zijn echter in de nabije toekomst reeds gereserveerd voor nieuw bedrijventerrein. Een landschappelijke overgang is hier derhalve minder noodzakelijk. Na het gereed komen van de nieuwe bedrijventerreinen zal De Kampen alleen nog in de noordwesthoek grenzen aan het buitengebied. Dit vraagt om een landschappelijke overgang en inpassing, waarbij de aanwezige waterlopen de basis kunnen bieden voor een groene overgang.

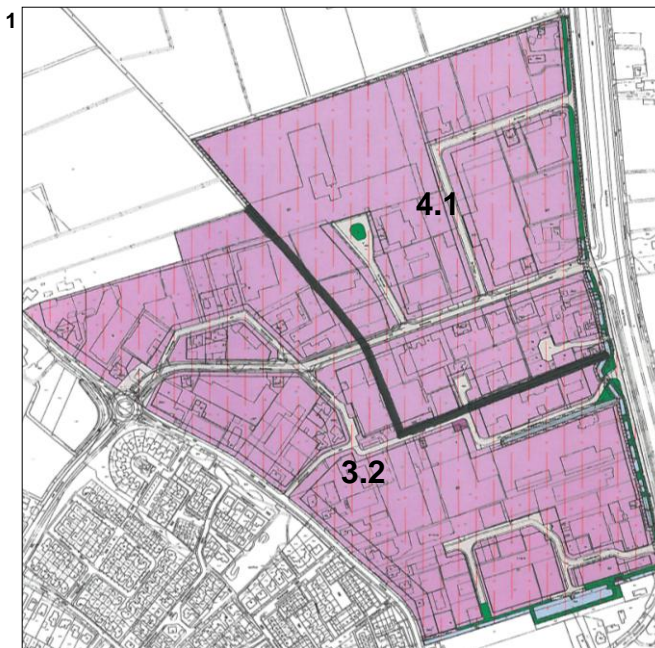
### Verkeersprofiel

Bedrijventerrein De Kampen ligt op een goed bereikbare locatie tussen de Oude Rijksweg en de Veldweg. Langs het bedrijventerrein loopt de Oude Rijksweg, welke onderdeel uitmaakt van de nieuwe Rondweg Hedel. Via de rondweg is via de oprit 19 Kerkdriel snel de A2 bereikbaar. Het (vracht)verkeer komende van en gaande richting het bedrijventerrein, kan hierdoor direct op de hoofdwegen van Maasdriel aantakken, waarmee woongebieden worden ontzien.

Er is geen heldere interne ontsluitingsstructuur aanwezig en veel wegen kennen doodlopende gedeeltes en haakse bochten. Evenwel worden er geen grote problemen met de ontsluiting ervaren.

- 1 impressie plangebied
- 2 idem





**Milieuprofiel: bepaling toelaatbare milieucategorieën op basis van geldende mogelijkheden**

Ten behoeve van het bepalen van de toelaatbare milieucategorieën op het bedrijventerrein is in eerste instantie gekeken naar de mogelijkheden op basis van de geldende bestemmingsplannen. In de geldende bestemmingsplannen zijn eveneens toelaatbare milieucategorieën vastgelegd, onder verwijzing naar een bij de voorschriften in die plannen opgenomen bijlage (Staat van inrichtingen, Lijst van instellingen). Op basis van de opgenomen bijlagen is beoordeeld in hoeverre de destijds in de geldende bestemmingsplannen toegestane milieucategorieën nog overeenkomen met de thans gehanteerde milieucategorieën (conform de handreiking Bedrijven en milieuzonering).

**1 maximaal toelaatbare milieucategorieën (vertaling toelaatbare milieucategorieën op basis van vigerend bestemmingsplan naar toelaatbare actuele milieucategorieën)**

Voor het bedrijventerrein De Kampen blijkt daaruit het volgende:

- voor de gronden, vallende onder het bestemmingsplan Industrieterrein, of de daarvan afgeleide herzieningen en wijzigingen, is destijds vastgelegd dat bedrijven uit de milieucategorieën 1, 2, 3 en 3a zijn toegestaan, zoals opgenomen in de Staat van inrichtingen. Vergelijking van de in deze Staat van inrichtingen genoemde bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten met de lijst van bedrijfstypen uit de handreiking Bedrijven en milieuzonering, laat zien dat de destijds toegestane milieucategorieën

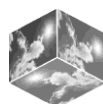


overeenkomen met de milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 nu;

- voor de gronden, vallende onder de bestemmingsplannen De Kampen II, III en IV, of de daarvan afgeleide wijzigingen, is destijds vastgelegd dat bedrijven uit de milieucategorieën 1 t/m 5 zijn toegestaan, zoals opgenomen in de Staat van inrichtingen. Conform deze staat van inrichtingen gaat het bij de hoogste categorie 5 om 'bedrijven of handelingen die geheel dienen te zijn gescheiden van woonwijken (bijv. op een industrieterrein) met een minimale afstand tot de dichtst bijgelegen woningen (met uitzondering van dienstwoningen) van 100 m'. Vergelijking van deze afstand met de lijst van bedrijfstypen uit handreiking Bedrijven en milieuzonering, laat zien dat bij een afstand van 100 m sprake is van maximaal milieucategorie 3.2 (in het geval van een rustige woonwijk), of milieucategorie 4.1 (in het geval van een gemengd gebied). In onderhavig geval zijn de genoemde bestemmingsplannen gelegen op ruime afstand van de woongebieden in de kern Hedel, in de zone rond de Oude Rijksweg Noord. De omgeving kan worden getypeerd als 'gemengd gebied', waardoor kan worden gesteld dat de geldende regeling overeenkomt met het toelaten van milieucategorieën 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1 nu.

#### **Milieuprofiel: inwaartse zonering in verband met aanwezigheid burgerwoningen**

In verband met de aanwezigheid van burgerwoningen in de directe omgeving van het bedrijventerrein, moet beoordeeld worden of continuering van de geldende mogelijkheden niet leidt tot een onaanvaardbaar woonmilieu. Sinds het van kracht worden van de geldende bestemmingsplannen moet op basis van nieuw beleid en nieuwe regelgeving een betere bescherming van het woonmilieu worden gegarandeerd. Daartoe dient onder andere een grotere afstand tot zwaardere bedrijven (uit de hogere milieucategorieën) te worden aangehouden. Door middel van inwaartse zonering vanuit de om de bedrijventerreinen gelegen burgerwoningen kan worden bepaald welke milieucategorieën, gelet op de afstand tot die burgerwoningen, op een bedrijventerrein toelaatbaar zijn.



1 Milieucategorie	Rustige woonwijk (in m)	Gemengd gebied (in m)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

Voor het bedrijventerrein is aldus een inwaartse zone-ring uitgezet. De daarbij aan te houden afstanden worden overgenomen uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Onderscheid is daarbij te maken tussen een bedrijventerrein gelegen nabij een rustige woonwijk en in een gemengd gebied.

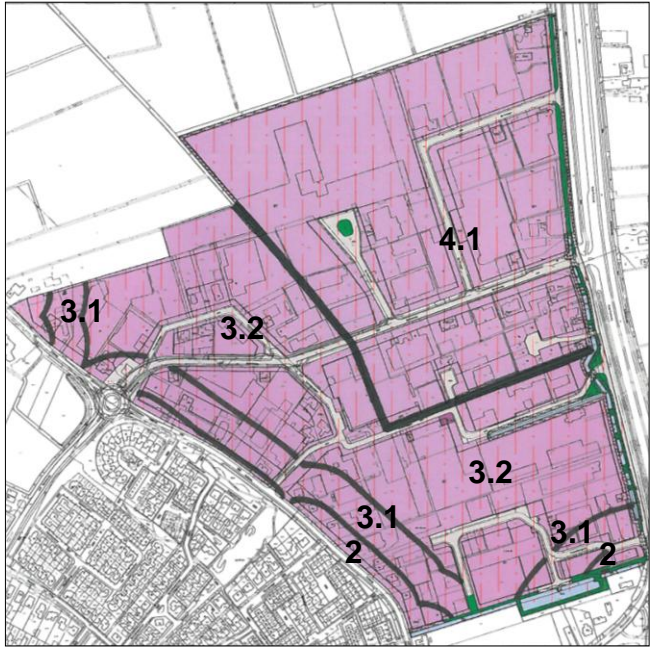
Voor bedrijventerrein De Kampen is aan de west- en zuidzijde (Veldweg) sprake van een rustige woonwijk. Het bedrijventerrein grenst direct aan de kern Hedel, die ter plaatse bestaat uit een woonwijk met overwegend burgerwoningen. Aan de noord- en oostzijde is sprake van gemengd gebied. Hier grenst het bedrijventerrein aan de uitbreiding van het bedrijventerrein in noordelijke richting, respectievelijk de Oude Rijksweg (doorgaand verkeersfunctie), met daaraan verspreid (agrarische) bedrijvigheid. Er is derhalve al sprake van een grotere achtergrondbelasting (geluid, stof).

**1 aan te houden richtafstanden per omgevingstype conform Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009)**

De betreffende afstanden zijn, voor zover toelaatbaar op basis van de vertaalde geldende bestemmingsregeling, over de verbeeldingen van de bestemmingsplannen voor de beide bedrijventerreinen uitgezet.

Voor De Kampen blijkt daaruit dat aan de west- en zuidzijde beperkingen gelden. Hier moeten zones aangeduid worden waarbinnen slechts bedrijven tot en met milieucategorie 2 en vervolgens bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 kunnen worden toegelaten. Daarbuiten zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toelaatbaar, overeenkomend met de geldende regeling. Aan de oostzijde gelden geen beperkingen, bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 kunnen (overeenkomend met de geldende regeling) worden toegelaten.





#### Milieuprofiel: regeling in bestemmingsplan

De toelaatbare milieucategorieën worden door middel van een aanduiding op de verbeelding weergegeven. In de regels wordt vastgelegd dat maximaal bedrijven tot en met de aangegeven milieucategorie kunnen worden toegelaten.

Daarnaast wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, voor het toelaten van bedrijven uit hogere milieucategorieën, onder de voorwaarden dat de effecten op de omgeving vergelijkbaar zijn met die van de maximaal toelaatbare milieucategorieën (door het treffen van maatregelen, of door een aangepast productieproces, waarbij de zwaarste onderdelen van het bedrijf wel op voldoende afstand van de woningen liggen). Afwijking kan daarbij verleend worden tot:

- westelijk en zuidelijk deel: maximaal categorie 3.2 nu;
- oostelijk deel: maximaal categorie 4.1 nu;

Buiten de reguliere bedrijfsvestigingen is op het bedrijventerrein De Kampen ook sprake van zelfstandige kantoorvestigingen. Nieuwvestiging van dergelijke zelfstandige kantoren wordt uitgesloten. Er is reeds meer dan voldoende aanbod van locaties voor zelfstandige kantoren. Uitbreiding van dit aanbod is niet aan de orde.

**1 maximaal toelaatbare milieucategorieën na inwaartse zonerings**



De bestaande zelfstandige kantoorvestigingen worden wel gehandhaafd. Het gaat daarbij om de volgende kantoren:

- Architronlaan 1;
- Architronlaan 2-60 (kantoorverzamelgebouw);
- Architronlaan 10;
- Baronieweg 3;
- Baronieweg 7, 7a en 7b;
- Baronieweg 12;
- Baronieweg 16;
- Koningskampen 1;
- Koningskampen 11;
- Koningskampten 20;
- Kronenburgpark 1;
- Kronenburgpark 2;
- Koningskampen 8;
- Veldweg 6f t/m 6s (kantoorverzamelgebouw).

## **Streefbeeld De Kampen**

### **Wonen**

Wonen kan op het bedrijventerrein blijven plaatsvinden, echter alleen in de vorm van bedrijfswoningen. De bestaande (deels vervreemde) reguliere woningen kunnen daarbij worden omgezet naar bedrijfswoningen.

De in de vigerende bestemmingsregeling opgenomen mogelijkheid tot het oprichten van een bedrijfswoning bij de aanwezige bedrijven wordt in de nieuwe regeling overgenomen. In principe is de aanwezigheid van (bedrijfs)woningen op bedrijventerreinen niet langer wenselijk vanwege de onzekerheid, die er bestaat ten aanzien van het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat. In onderhavig geval is echter sprake van een vigerend recht, waar bij de invulling van het bedrijventerrein in de afgelopen decennia veelvuldig gebruik is gemaakt. Dit heeft erin geresulteerd dat verspreid over het bedrijventerrein (aan Veldweg, Parallelweg, Baronieweg en Koningskampen) diverse bedrijfswoningen aanwezig zijn.



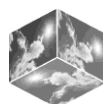


Gelet daarop zal de toevoeging van een extra bedrijfs-woning niet een grote beperking van de mogelijkheden voor andere bedrijven met zich meebrengen en mag aangenomen worden dat een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden. De mogelijkheid tot het oprichten van een bedrijfswoning wordt dan ook in het verlengde van de vigerende bestemmingsregeling overgenomen. Aan deze mogelijkheid worden wel enkele voorwaarden verbonden teneinde een goede afstemming tussen de bedrijfswoning en de aanwezige bedrijfsactiviteiten te kunnen waarborgen.

Het wederom opnemen van de mogelijkheid tot het realiseren van een bedrijfswoning zal naar verwachting niet leiden tot een grote toename van het aantal bedrijfswoningen. Gelet op de invulling van de bedrijfsterreinen op het bedrijventerrein is slechts bij een beperkt aantal bedrijfsterreinen nog de ruimte aanwezig om een nieuwe bedrijfswoning te realiseren. Daarnaast komen de bedrijfsterreinen, waarop reeds een bedrijfswoning is gerealiseerd, thans niet meer in aanmerking voor een nieuwe bedrijfswoning.

Voor de zone direct aan de Veldweg geldt ook de afstemming op het aangrenzend woongebied als een argument om nieuwe bedrijfswoningen niet uit te sluiten. Hier is in de huidige situatie al een groot aantal bedrijfswoningen gelegen. Toevoeging van een enkele bedrijfswoning in deze strook, waar al beperkingen gelden in verband met de ligging grenzend aan het woongebied van de kern Hedel, brengt nauwelijks of geen extra beperkingen met zich mee voor de bedrijfsactiviteiten en draagt bij aan de afronding van de gewenste overgang met bedrijfswoningen tussen het bedrijventerrein en het woongebied.

De ook in het vigerende bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid tot het realiseren van een tweede bedrijfswoning wordt niet opgenomen. In de afgelopen decennia is van deze mogelijkheid nauwelijks of geen gebruik gemaakt. Daarnaast is de noodzaak tot de aanwezigheid van een tweede bedrijfswoning bij de bedrijfsactiviteiten, zoals aanwezig op bedrijventerrein De Kampen, ook niet of nauwelijks aan te tonen.

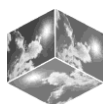


Bij de bedrijfswoningen is het, net als bij alle burgerwoningen in de kernen, rechtstreeks toegestaan om een beroep aan huis uit te oefenen. Daarnaast wordt ook het uitoefenen van een aan huis gebonden bedrijf toegestaan. In tegenstelling tot bij de burgerwoningen wordt op de bedrijventerrein, gelet op de daar al plaatsvindende bedrijfsactiviteiten, ook een aan huis gebonden bedrijf rechtstreeks toegestaan. Het betreft dan activiteiten die in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen plaatsvinden en niet bedrijfsactiviteiten in de eigenlijke bedrijfsgebouwen.

Aan het aan huis gebonden beroep of bedrijf is de voorwaarde verbonden dat de invloed van de activiteiten op de directe omgeving niet groter mogen zijn dan die van een categorie 2-bedrijf. Doorgaans is deze invloed veel beperkter, maar gelet op de ligging op het bedrijventerrein is een met een categorie 2-bedrijf vergelijkbare invloed wel aanvaardbaar.

Teneinde aansluiting te vinden bij de bestemmingsplannen voor de woonkernen, wordt het realiseren van mantelzorgvoorzieningen bij bestaande woningen zonder meer toegelaten. Mantelzorg mag plaatsvinden binnen de eigenlijke bedrijfswoning of de daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen. Mantelzorgvoorzieningen binnen vrijstaande bijgebouwen worden niet toegestaan.

Ook ten aanzien van de huisvesting van tijdelijke werknemers wordt gelet op het streven naar uniformiteit aansluiting gezocht bij de komplannen. Intensieve huisvesting van tijdelijke werknemers vindt op dit moment evenwel niet plaats op De Kampen. Eventuele mogelijkheden voor huisvesting van tijdelijke werknemers worden alleen geboden wanneer voldaan wordt aan specifiek daartoe opgestelde voorwaarden.



### Bedrijven en werken

Bedrijvigheid is en blijft de belangrijkste functie op De Kampen. Het bedrijventerrein kan nog uitbreiden binnen de bestaande begrenzing, echter dit betreft slechts enkele verspreide onbenutte percelen. Daarnaast vindt studie plaats naar de eventuele uitbreiding van de bedrijvigheid in oostelijke richting. Voor het gebied ten noorden van De Kampen is reeds het bestemmingsplan 'De Kampen Noord' in procedure genomen. Dit bestemmingsplan heeft evenwel nog geen rechtskracht.



### Groenvoorzieningen

De aanwezige groenvoorzieningen worden gehandhaafd. Waar mogelijk wordt de groene omkadering aan de oost en zuidzijde ook doorgetrokken naar de westrand, waar het bedrijventerrein grenst aan woongebieden en het buitengebied. Concrete planvorming hiervoor is echter nog niet ontwikkeld, waardoor vooralsnog de huidige situatie als uitgangspunt geldt.

1 impressie De Kampen



### **Streefbeeldkaart**

Het geschetste streefbeeld voor De Kampen is vervat in een streefbeeldkaart (zie volgende pagina). Op het kaartbeeld is de zien dat het plangebied volledig wordt benut voor bedrijventerrein (inclusief bedrijfswoningen), inclusief de aanwezige infrastructuur, watergangen en groenvoorzieningen.

De overgang tussen de bedrijfsbebouwing, de woonomgeving en het landelijke gebied vindt plaats door middel van een groenblauwe omkadering. Deze omkadering bestaat enerzijds uit daadwerkelijke groengebieden (oost- en zuidrand) en anderzijds uit bomenrijen en waterlopen, die grotendeels buiten het plangebied zijn gelegen aan de noord- en westrand. De groengebieden aan de oost- en zuidzijde worden ook als zodanig bestemd in het bestemmingsplan. De bomenrijen en waterlopen aan de west- en noordzijde bepalen wel mede het karakter van het bedrijventerrein, maar zijn niet als zodanig juridisch vastgelegd in dit bestemmingsplan, vanwege de ligging buiten het plangebied.

Het streven is dit beeld van De Kampen voor ten minste de komende 10 jaar te verwezenlijken, te behouden en te versterken.





1

2

**Legenda**

-  Gebiedsontsluitingsweg
-  Bedrijventerrein
-  Groenblauwe omkadering

1 **streefbeeldkaart De Kampen**

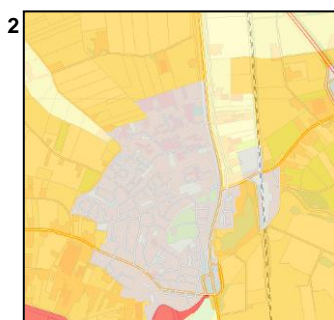
2 **legenda**





### Flora en fauna

Het bebouwde gebied van De Kampen is niet gelegen in een stiltegebied of in de ecologische hoofdstructuur, zoals die door rijk en provincie zijn afgebakend. Ten zuidwesten van De Kampen ligt in een oude Maasgeul een EHS natuurgebied. Binnen De Kampen zijn geen waarden op het gebied van flora en fauna aanwezig. De gronden zijn bebouwd of in gebruik als opslag- en/of parkeerterrein. Ook zijn kleine gedeeltes in gebruik als groenvoorziening, vooral in de vorm van bermgroen.



Blijkens gegevens van het Natuurloket is geen informatie voor handen over de aanwezigheid van soorten, die overeenkomstig de Flora en faunawet om extra bescherming vragen of die in hun voortbestaan bedreigd worden. In het kader van de Natuurbeschermingswet zijn geen gebieden aangewezen. Binnen het plangebied zijn thans geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, die nader onderzoek naar flora- en fauna-aspecten noodzakelijk maken.



### Historisch landschap, historische stedenbouw

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit bebouwing. Op enkele verspreide locaties is nog sprake van onbebouwde, relatief open gebieden. Deze gebieden behoren echter tot het bebouwd gebied en hebben daardoor geen waardering wat betreft historische geografie. Het eventueel bebouwen van de open zones doet geen afbreuk aan landschappelijke waarden.

Qua historische geografische eenheden maakt het gebied in zijn geheel deel uit van het vlak Rivierengebied. De Veldweg betreft een historisch geografisch waardevol element. In het kader van de bestemmingsplanherziening zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, die afbreuk doen aan de historische waarden van het Rivierengebied of de Veldweg.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is op het bedrijventerrein niet aanwezig.

#### 1 ecologische Hoofdstructuur

(bron: atlas groen Gelderland)

land

provincie Gelderland)

#### 2 historische geografie (bron:

kaart cultuurhistorische waarden

provincie Gelderland)

#### 3 legenda



## Archeologie

Binnen bedrijventerrein De Kampen is geen sprake van bekende archeologische monumenten en/of vindplaatsen. Wat betreft archeologie geldt voor een aanzienlijk deel van het plangebied wel een middelmatige tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Bij nieuwe ontwikkelingen bestaat daardoor de noodzaak tot archeologisch onderzoek in deze gebieden. Zo nodig worden nieuwe ontwikkelingen aan de archeologische waarden aangepast.

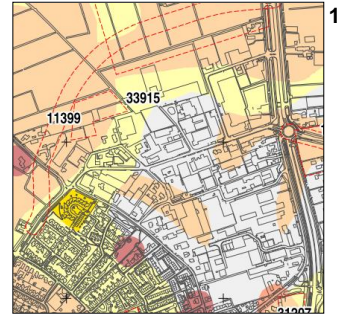
Het plan voorziet thans niet in de ontwikkeling van nieuwe locaties in de gebieden waarvoor een hoge verwachtingswaarde geldt. Daarnaast is het bedrijventerrein al voor het overgrote deel bebouwd en/of verhard, waardoor eventuele aanwezige archeologische waarden bij de bouw of aanleg daarvan reeds verstoord zullen zijn. De noodzaak tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek is gelet daarop dan ook thans niet aan de orde.

De gebieden met een middelmatige of hoge verwachtingswaarde worden door middel van dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' respectievelijk '6' van een beschermende regeling voorzien. Bij de ontwikkeling van bouwplannen in deze gebieden of het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden kan het uitvoeren van onderzoek noodzakelijk zijn.

## Bodem en water

Het plangebied is niet gelegen in een gebied met bijzondere bodem- of aardkundige waarden. Consequenties voor bodemkwaliteiten worden niet voorzien, aangezien het plan geen nieuwe ontwikkelingen behelst.

Het gebied maakt evenmin deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied. Wel is het overgrote deel van het plangebied gelegen in een oppervlaktewaterbeschermingsgebied. Hierbinnen geldt een beschermingsregime voor het oppervlaktewater ten behoeve van de drinkwaterbereiding. Daar het planvoornemen niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen, heeft dit geen consequenties voor het oppervlaktewaterbeschermingsgebied.

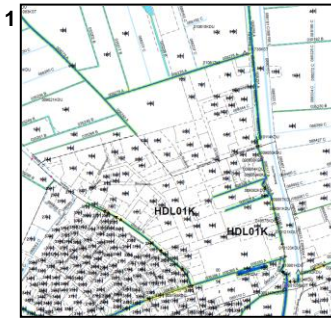


	Waarde-archeologie 3
	Waarde-archeologie 4
	Waarde-archeologie 5
	Waarde-archeologie 6
	Waarde-archeologie 7
	Waarde-archeologie 8
	geen voorschriften

2

- 1 **Indicatieve Kaart**  
**Archeologische Waarden**  
**(bron: kaart**  
**cultuurhistorische waarden**  
**provincie Gelderland)**
- 2 **legenda**





### Uitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding

Het beleid is gericht op het vasthouden van gebiedseigen water en het voorkomen van wateroverlast. Met name door afkoppelen van verhard oppervlak kan hier invulling aan gegeven worden. Infiltratievoorzieningen zijn niet mogelijk in verband met de hoge grondwaterstand.

Het streven naar ecologisch gezond water is gericht op het voorkomen van emissies naar het grondwater. Dit betekent onder meer dat het materiaalgebruik dient te voldoen aan de eisen van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Tevens dient het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen vermeden te worden.

### Oppervlaktewater

Door het plangebied lopen enkele watergangen, onder beheer van Waterschap Rivierenland. Deze watergangen zorgen van oorsprong met name voor de afwatering van aangrenzende (agrarische) percelen. Voor de watergangen aan een aantal van de randen van het bedrijventerrein is deze functie nog steeds actueel, gezien de aangrenzende agrarische bestemmingen. Het betreft deels A-watergangen, die als zodanig bestemd moeten worden. Naast watergangen is ook een infiltratievijver aanwezig aan de zuidzijde van De Kampen, direct gekoppelde aan de daar gelegen watergang.

#### 1 uitsnede leggerkaart

Bommelerwaard (bron:

Waterschap Rivierenland)

### Waterberging

De Kampen is deels gelegen op een oude stroomrug, deels in een rivierkom en oeverwalachtige vlakte. Maatregelen in het kader van 'Ruimte voor de rivieren' (hoogwaterbescherming) zijn binnen het plangebied niet aan de orde. Specifieke maatregelen voor waterberging vinden in De Kampen en de directe omgeving niet plaats. Rond De Kampen zijn verder evenmin zoekgebieden voor regionale waterberging aangewezen.

### Afvoer schoon- en vuilwater

Bij alle nieuwe ontwikkelingen, zoals de bouw van bedrijfspanden, mag het schone hemelwater niet meer geloosd worden op het gemengde rioleringsstelsel. Verhard oppervlak van nieuwe bebouwing mag niet aangekoppeld worden op de riolering.





In eerste instantie dient te worden onderzocht of infiltratie van het hemelwater mogelijk is. Door de hoge grondwaterstand is in de gemeente Maasdriel geen infiltratie mogelijk, derhalve is naar de mogelijkheid van afvoer naar het oppervlaktewater bekeken. Hemelwater van schoon dakoppervlak kan rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hemelwater dat afstroomt van wegen en parkeerplaatsen mag via een filtervoorziening lozen op het oppervlaktewater.

De versnelde afvoer van hemelwater door toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door de aanleg van compenserende berging. Deze kan bestaan uit een infiltratievoorziening (voor zover mogelijk) of een voorziening die loost op het oppervlaktewater of uit een uitbreiding van het oppervlaktewater. Bij het bepalen van de benodigde bergingscapaciteit wordt verwezen naar het beleid van het waterschap.

Binnen De Kampen is nog niet overal een gescheiden rioolstelsel aanwezig. De aanleg hiervan zal echter gefaseerd plaatsvinden.

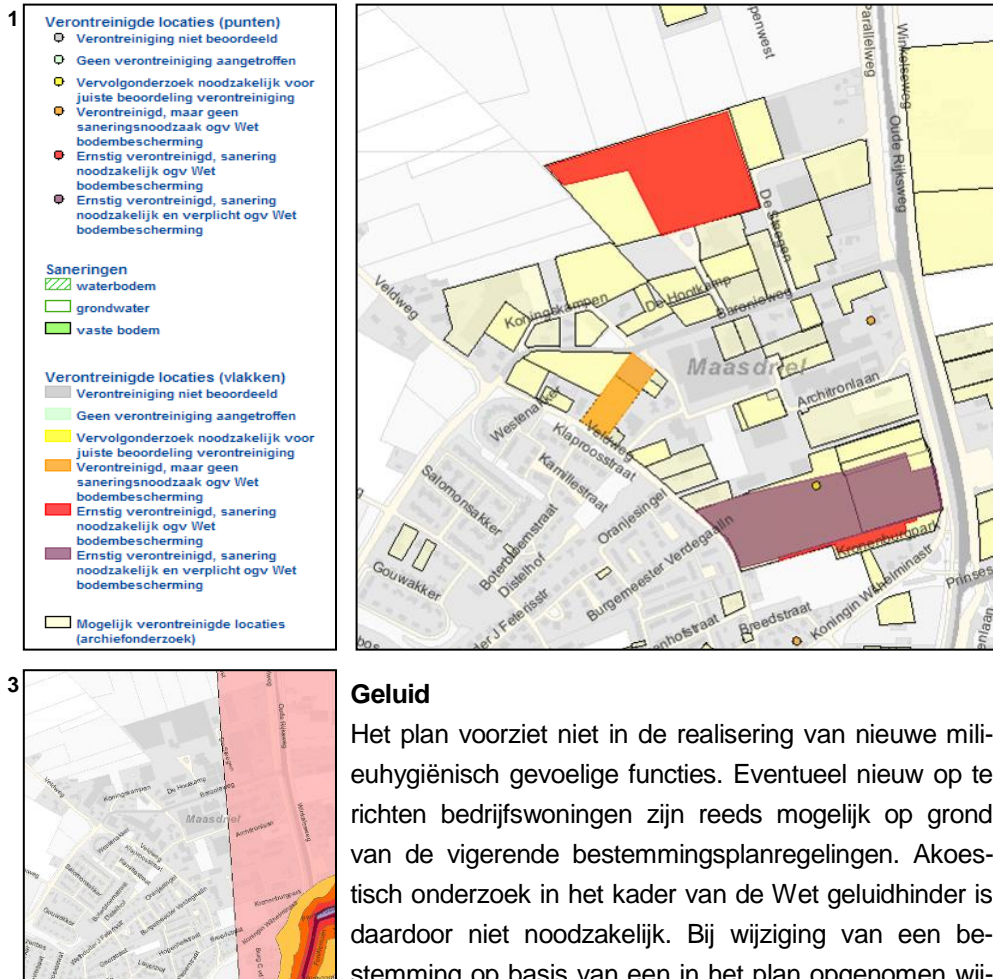
### **Duurzaam waterbeheer**

Aangezien het bestemmingsplan een beheersplan betreft, waarin slechts beperkte ontwikkelingen plaats kunnen vinden, zijn de mogelijkheden om duurzaam waterbeheer voor de bestaande bebouwing te concretiseren beperkt. Het bestemmingsplan biedt daar nauwelijks mogelijkheden toe.

### **Watertoets**

In het kader van de watertoets is het bestemmingsplan ook voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland, Rijkswaterstaat en de provincie Gelderland. De gemaakte opmerkingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt.





## Geluid

Het plan voorziet niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies. Eventueel nieuw op te richten bedrijfswoningen zijn reeds mogelijk op grond van de vigerende bestemmingsplanregelingen. Akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is daardoor niet noodzakelijk. Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien aan de bepalingen van de Wet geluidhinder wordt voldaan. Een eerste indicatie of geluidhinder aan de orde kan zijn, geeft de atlas milieusignalering.

## Bodem

Het plan voorziet niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies. Eventueel nieuw op te richten bedrijfswoningen zijn reeds mogelijk op grond van de vigerende bestemmingsplanregelingen. Bodemonderzoek ingevolge de Wet bodembescherming heeft dan ook niet plaatsgevonden. Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies. Een eerste indicatie of bodemverontreiniging aan de orde kan zijn, geeft de atlas milieusignalering.

1 bodem: legenda

2 bodem: (mogelijk)

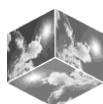
verontreinigde locaties

(bron: atlas milieusignalering provincie Gelderland)

3 geluidzones van provinciale

wegen (paars-oranje schakering) en spoorlijn (lichtrood) (bron:

atlas milieusignalering provincie Gelderland)



## Lucht

Binnen het plangebied vinden louter en alleen bedrijfsactiviteiten plaats conform de vigerende regelingen. Deze bedrijven kunnen weliswaar zorgen voor uitstoot van stof. Door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen kan onderzoek naar de luchtkwaliteit, indachtig de Wet luchtkwaliteit, echter achterwege blijven.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien is aangetoond dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

## Geurhinder

In en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele inrichtingen die stank- of geuroverlast tot gevolg kunnen hebben. In de huidige situatie wordt aan de bepalingen aangaande de geurnormering conform de Wet geurhinder en veehouderij voldaan. Aangezien geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen is verder onderzoek naar geurhinder achterwege gebleven.

Hetzelfde geldt voor de opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Deze voorzien niet in nieuwe milieugevoelige functies, waarvoor onderzoek in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij noodzakelijk is

## Externe veiligheid

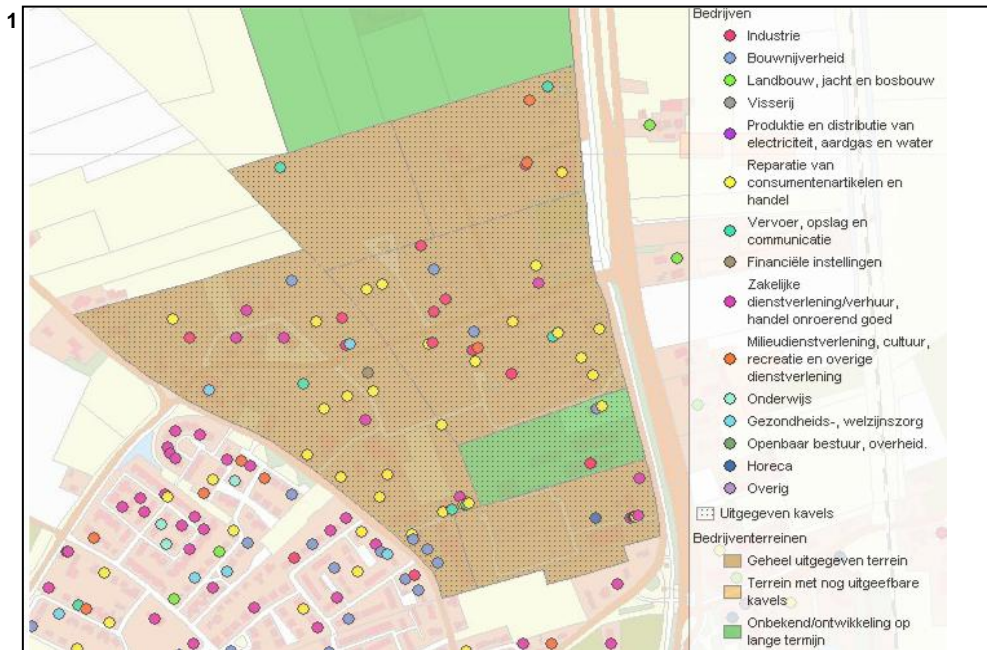
Als gevolg van risico of gevaar zijn in het plangebied beperkende ruimtelijke consequenties aanwezig. Aan de Hootkamp 8 is een opslagplaats voor gevaarlijk stoffen aanwezig bij het bedrijf Opzeeland Transport. Tevens is hier een kwetsbaar object gelegen in de vorm van een opslagloods. Voor de opslagplaats voor gevaarlijke stoffen geldt een risicocontour van 35 meter. Gelet hierop wordt in het bestemmingsplan een veiligheidszone opgenomen, waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van ruimtelijke ingrepen. Het kwetsbare object is buiten deze risicocontour gelegen.

Routes met frequent transport van gevaarlijke stoffen en leidingen voor transport van gevaarlijke stoffen ontbreken.



**1 risicovolle inrichtingen  
De Kampen (bron: risico-  
kaart  
provincie Gelderland)**





### Hinder als gevolg van bedrijvigheid

In de huidige situatie is geen sprake van overlast voor de omgeving van de op bedrijventerrein De Kampen gelegen bedrijven. De bedrijfsactiviteiten zijn door middel van de milieuregelgeving en de verstrekte milieuvergunningen afgestemd op de milieugevoelige functies in de omgeving.

Hetzelfde geldt voor de opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Deze voorzien niet in nieuwe milieugevoelige functies, die leiden tot hinder als gevolg van bedrijvigheid. Daar het plan ook niet rechtstreeks voorziet in nieuwe ontwikkelingen is onderzoek naar hinder door de aanwezige bedrijvigheid niet uitgevoerd.

### Overige zoneringen

Verdere zoneringen tengevolge van de ligging nabij hoofdinfrastructuur werken zijn niet aan de orde. Het plangebied is op ruime afstand gelegen van de Maas en hoofdwegen.

Over De Kampen is wel een laagvlieggebied voor militaire luchtvaart gelegen. Daar het plan niet voorziet in de ontwikkeling van bebouwing of andere bouwwerken met een hoogte, die boven de maximaal toegestane bouwhoogte uitkomt, heeft dit geen consequenties voor de planvorming.

1 inrichtingen in De Kampen  
(bron: kaart mijn leefomgeving  
provincie Gelderland)



### **M.e.r.-beoordeling**

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of belangrijke milieugevolgen zijn.

#### *Drempelwaarde*

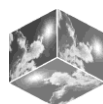
Het plangebied betreft een bestaand bedrijventerrein met een oppervlakte van ca. 40 ha. Er is geen sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein, met een oppervlakte van meer dan 75 ha. De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. (categorie D11.3 industrieterrein).

#### *Gevoelig gebied*

Als gevoelig gebied (op basis van onderdeel A van het de bijlage bij het Besluit m.e.r.) zijn gebieden aangewezen die beschermd zijn op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een gevoelig gebied.

#### *Milieugevolgen*

In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieuaspecten beschouwd, zoals geluid, bodem, luchtkwaliteit, geurhinder, externe veiligheid en hinder tengevolge van bedrijvigheid. Hieruit blijkt dat door de ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieugevolgen.



### *Conclusie*

Er zijn geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten door het in zijn huidige omvang handhaven van het bedrijventerrein. Het is dan ook niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.



## Wijze van bestemmen

### **Doel: beheer en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden**

Doel van dit hoofdstuk is het inspelen op beheer en toekomstige ontwikkelingen, door het geven van een gemeentelijke visie op het ruimtelijk en daaraan flankerend beleid. Ook wordt gekeken hoe in de toekomst kan worden omgegaan met meer integrale afwegingskaders en veranderende regelgeving op ruimtelijke ordenings- en milieugebied.



### **Duidelijkheid bij het maken van regels**

‘Laten zien wat mag, in plaats van alles uitschrijven in regels’ is het uitgangspunt geweest bij het maken van de regels in dit bestemmingsplan.

Om goede regels te kunnen maken, moeten duidelijke begripsbepalingen beschikbaar zijn. Dit zijn de meest gangbare termen of wettelijke definities, zoals voor de redactie van bestemmingsplanregels gebezigd. Het zijn geen voorschriften of regels op zich.

Om voor de burger geen misverstanden met de Woningwet te creëren is daar waar mogelijk aansluiting gezocht met deze wet. Dit is gebeurd door het gelijkkludend maken van definities/begripsomschrijvingen of door de verhouding tussen verschillende definities nadrukkelijk aan te geven.

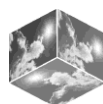
Bestemmingsplanregels zijn nooit zomaar opgesteld. De gemeente Maasdriel heeft daar een bedoeling mee. Voor de burger (aan het loket) en de gemeente Maasdriel zijn dit regels aangaande wat mag en niet mag, al dan niet van verdere voorwaarden voorzien.

### **Bedrijven op een bedrijventerrein**

Voor bedrijven gevestigd op een bedrijventerrein wordt het volgende beleid gevolgd:

1. bedrijventerrein De Kampen wordt gehandhaafd in zijn huidige omvang. Ruimte voor uitbreiding van de bedrijven op het bedrijventerrein is mogelijk binnen de bestaande begrenzing.

1 impressie De Kampen



2. het bedrijventerrein heeft vooral een functie voor de opvang van lokale bedrijven. Nieuwvestiging c.q. vervanging van bedrijven op het bedrijventerrein wordt dan ook beperkt tot:
  - lokale, in de gemeente Maasdriel reeds gevestigde bedrijven, dan wel startende bedrijven opgezet door inwoners van de gemeente Maasdriel;
  - bedrijven die een bijdrage leveren aan de lokale werkgelegenheid.
3. bestaande, reeds gevestigde bedrijven, die niet voldoen aan de onder 2. genoemde voorwaarden, mogen op hun huidige locatie op het bedrijventerrein gevestigd blijven.
4. op het bedrijventerrein zijn bedrijven uit de milieucategorieën 1 tot en met 3.2 of 4.1 (al naar gelang de vigerende mogelijkheden) toegestaan. Bedrijven uit zwaardere milieucategorieën verdragen zich niet met de ligging in de nabijheid van woongebieden en de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijfswoningen. Daarbij wordt een inwaartse zonering rond burgerwoningen in de directe omgeving van het bedrijventerrein gehanteerd. Plaatselijk zijn daardoor slechts bedrijven uit de milieucategorieën 1 tot en met 2 of 3.1 toegestaan.
5. bij de bedrijven is de oprichting van een bedrijfswoning toelaatbaar. In enkele gevallen is deze reeds aanwezig. Gelet op de aard van de toelaatbare bedrijvigheid is de aanwezigheid van bedrijfswoningen onder voorwaarden aanvaardbaar.
6. bij nieuwvestiging of uitbreiding van bedrijven worden de parkeerkencijfers/-normen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad voor bedrijfsvestigingen, gehanteerd.

### **Bedrijfswoningen en mantelzorg**

Een bijzonder item aangaande de bedrijfswoningen betreft mantelzorg, dienaangaande wordt het volgende beleid gevoerd:





1. het realiseren van mantelzorgvoorzieningen bij een bedrijfswoning is zonder meer mogelijk, wanneer dit binnen hetzelfde bouwvlak plaatsvindt. Noch het bestemmingsplan, noch het volkshuisvestingsbeleid stelt regels ten aanzien van de gezinssamenstelling (bijvoorbeeld 3-generatie gezin). De woningwet verzet zich immers niet tegen de realisering van meerdere voorzieningen in één woning, zoals badkamers en kookgelegenheden, noch ziet de overheid toe op de gezinssamenstelling.
2. geheel anders is de situatie naar het oordeel van het gemeentebestuur, wanneer de mantelzorgvoorziening in een tijdelijke vrijstaande woonunit wordt gerealiseerd. Het onderscheid met een kleine zelfstandige woning is zo minimaal, dat een omgevingsvergunningprocedure moet worden gevoerd. De benodigde investeringen zijn meestal zo hoog dat ook het tijdelijke karakter niet aannemelijk is. Bovendien wordt zo niet alleen ingezoomd op de verzorging van ouderen, maar op alle categorieën zorgbehoevenden ongeacht de leeftijd.
3. ter ontmoediging van perceelssplitsing blijft de anti-dubbeltelbepaling van kracht voor het oorspronkelijke perceel. Hiermee wordt het verder volbouwen met bijbouwen van het perceel voorkomen.

### **Huisvesting tijdelijke werknemers**

Een bijzondere vorm van wonen, die indien niet goed geregeld aanleiding kan geven tot veel overlast, betreft ook de huisvesting van tijdelijke werknemers. Het volgende beleid is van toepassing:

1. de gemeente Maasdriel heeft geen opvangfunctie voor het huisvesten van tijdelijke werknemers, werkzaam in andere gemeenten. Derhalve wil de gemeente alleen huisvesting toestaan ten behoeve van tijdelijke werknemers, werkzaam bij bedrijven binnen de gemeente. De bedrijven die van deze werknemers gebruik maken, kunnen in de huisvesting hiervan voorzien, in principe echter alleen op eigen terrein bij het bedrijf.



2. in het bestemmingsplan wordt ter verduidelijking een algemeen verbod tot het huisvesten van tijdelijke werknemers opgenomen. Ten behoeve van het huisvesten van tijdelijke werknemers, werkzaam bij bedrijven op het bedrijventerrein De Kampen kan hiervan worden afgeweken. Onder voorwaarden in relatie tot de omvang van de bebouwing en tot omgevingseffecten is huisvesting in de woning van de eigenaar/hoofdbewoner toegestaan.

### **Groen en water**

Met betrekking tot groen en water wordt het volgende beleid gevoerd:

1. de groenblauwe omkadering die deels al om De Kampen heen ligt, kan waar mogelijk worden gecompleteerd. De aanwezige groenvoorzieningen worden inclusief de aanwezige waterpartijen in ieder geval gehandhaafd.
2. de aanwezige al dan niet overkluisde watergangen worden in hun huidige omvang gehandhaafd en van een beschermingszone voorzien ten behoeve van met name het onderhoud van de betreffende watergang.

### **Infrastructurele voorzieningen**

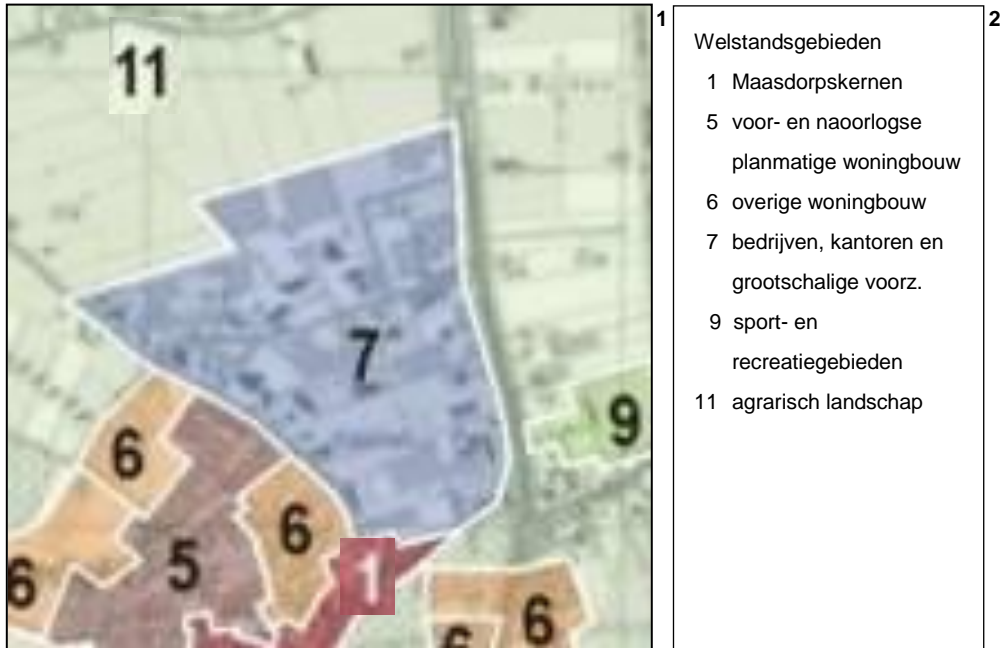
Sommige zaken spreken qua beleid voor zich. Het zijn functionele onderdelen van het plangebied, zoals verkeers- en verblijfsruimte en nutsvoorzieningen:

1. het beheerskarakter staat voorop. Gewijzigde inzichten, die leiden tot herinrichting zijn zonder meer en zonder bestemmingsplanprocedure mogelijk.
2. beleid dat leidt tot een herinrichting is wel aan de projectvoorbereidingsregels in het kader van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) onderhevig.

### **Stedenbouwkundig beeld**

Om kwaliteit te bereiken is verwijzing naar een goed stedenbouwkundig beeld onontkoombaar. Daarmee loopt de gemeente het gevaar subjectieve criteria te hanteren. De gemeente heeft derhalve in het kader van de Woningwet een welstandsnota vervaardigd.





Deze Welstandsnota Gemeente Maasdriel is in mei 2004 vastgesteld en op onderdelen aangepast en vereenvoudigd in september 2004. De welstandsnota behelst het gehele grondgebied van de gemeente Maasdriel. Echter naar gelang de aanwezige waarden is sprake van een laag of hoog beschermingsniveau.

Eenzijds zijn welstandsgebieden (ruimtelijk/morfologisch of functioneel samenhangende gebieden) aangeduid, anderzijds is daaraan een bepaald welstandsniveau gekoppeld.

Niveau 1 betreft de zeer waardevolle welstandsgebieden en is gericht op consolidatie van de historische context. Niveau 2 betreft de bijzondere welstandsgebieden, waar een extra inspanning tot voordeel van de ruimtelijke kwaliteit wordt vereist. Hieronder vallen de lintbebouwing, bedrijven, kantoren en grootschalige voorzieningen, alsmede de uiterwaarden en natuurgebieden. Derhalve behoort ook bedrijventerrein De Kampen tot een Niveau 2-welstandsgebied. Tenslotte is sprake van niveau 3 (de reguliere welstandsgebieden) en niveau 4 (welstandsvrije gebieden).

- 1 **overzicht**  
**welstandsgebieden**
- 2 **legenda welstandsgebieden**



In de nota zijn ook gebiedscriteria opgenomen. Deze zijn afgeleid van de in de diverse welstandgebieden onderscheidde waarden en kwaliteiten en dienen bij de welstandsbeoordeling, naast de reguliere welstandseisen, betrokken te worden.

Ter objectivering van de bestemmingsplaneisen wordt ook steeds getoetst op het van toepassing zijn van die gebiedscriteria op onderhavige plandelen van De Kampen.

### **Nadere eisen**

Waar en hoe gebouwd moet worden, volgt uit de basisseisen van de bestemmingsplanregels. De keuze voor een gedetailleerde planopzet pretendeert zorgvuldigheid van de zijde van de gemeentelijke overheid. Dit betekent geen vrijwaring van onvolkomenheden of niet beoogde bouwmogelijkheden.

De situering en omvang van bebouwing, die een nadelige invloed hebben op de algemene veiligheid of anderszins gevaar inhouden, moeten kunnen worden voorkomen. De gemeente heeft daartoe de mogelijkheid eisen aan de situering en omvang van bebouwing te stellen.

### **Tot slot**

Ook nog brengt het gemeentebestuur van Maasdriel tot uitdrukking dat een aantal regels van algemeen en administratief karakter onontbeerlijk zijn voor een bestemmingsplan, zoals algemene bevoegdheid tot ontheffing en wijziging, overgangsbepaling en citeerbepaling.

De in het plan opgenomen regeling voldoet aan de wettelijke vereisten, zoals onder meer vastgelegd in de SVBP2008, IMRO2008 en PRBP2008.



## Toelichting op de regels

### **Begrippen en termen**

In deze toelichting op de regels worden enkele begrippen en termen die in de regels worden gebruikt nader toegelicht. Het gaat met name om begrippen en termen die niet nader zijn geconcretiseerd. Het opnemen van deze begrippen in een bestemmingsplan heeft meestal een reden. Dergelijke 'open normen' bieden immers de mogelijkheid om flexibiliteit in een bestemmingsplan te brengen. In deze toelichting wordt duidelijk hoe met deze begrippen moet worden omgegaan.

### **Wijze van meten**

#### *Wijze van meten aangaande oppervlakten*

De opgenomen wijze van meten aangaande oppervlakten is de standaard wijze van meten, zoals gehanteerd in elk bestemmingsplan dat volgens de SVBP2008 is gemaakt. Deze wijze van meten is echter niet geschikt voor ondergrondse bouwwerken. Voor ondergrondse bouwwerken dient de oppervlakte te worden gemeten tussen de buitenwerkse verticale wanden of vlakken, opwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het ondergrondse bouwwerk.

### **Bestemmingsregels**

#### *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn losgekoppeld van het bouwvlak. Dit betekent dat deze bouwwerken ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak wordt beperkt door bepalingen uit het bestemmingsplan en privaatrechtelijke bepalingen uit het burennrecht. Het college van burgemeester en wethouders is daarom ingevolge artikel 14.4 van de regels bevoegd nadere eisen te stellen aan de situatie van bouwwerken.

#### *Bebouwingspercentage*

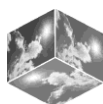
In de regels wordt op verschillende plaatsen aangegeven dat een bepaald bebouwingspercentage niet mag worden overschreden. Bij de bestemming 'Bedrijventerrein' mag het bebouwingspercentage per bouwperceel bijvoorbeeld niet meer bedragen dan 80%. Hiermee wordt bedoeld dat de oppervlakte van



het bouwperceel maar voor 80% mag bestaan uit bebouwing. Uitgezonderd zijn echter bedrijfsperven waar bij binnen het bestaande stedenbouwkundige patroon (bouwvlakken grenzend aan de openbare ruimte) geen mogelijkheden aanwezig zijn voor een bebouwingspercentage van 80%. Voor deze bedrijfsperven wordt het binnen het gegeven bouwvlak daadwerkelijk haalbare percentage opgenomen als maximum, met als minimale waarde 60%. Bij de bepaling van de oppervlakte van het bouwperceel wordt uitgegaan van de kadastrale gegevens. Een bouwperceel kan echter uit slechts een gedeelte van een kadastraal perceel bestaan, of juist uit meerdere kadastrale percelen. Het bebouwingspercentage is niet van toepassing voor het realiseren van bouwwerken die (omgevings)vergunningvrij zijn op grond van artikel 2 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bebouwingspercentage geldt wel voor gebouwen die (omgevings)vergunningvrij zijn op grond van artikel 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

#### *Maximale oppervlakte aan bijgebouwen*

Voor het bepalen van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen worden de op basis van artikel 2 van bijlage II van het Bor vergunningsvrij gerealiseerde bouwwerken niet meegeteld. De Nota van Toelichting bij het Bor (Staatsblad 2010, 143) geeft op pagina 145 aan dat de oude jurisprudentie, zoals Ab 10 juli 2002 (LJN: AE5113) en Ab 8 maart 2006 (LJN: AV3861), onder de nieuwe regeling blijft gelden. In deze jurisprudentie is bepaald dat bouwvergunningsvrij gerealiseerde bouwwerken in beginsel niet meegeteld worden bij de oppervlakteberekening ingevolge het bestemmingsplan. De gemeente Maasdriel heeft ervoor gekozen de op basis van artikel 3 van bijlage II van het Bor vergunningsvrij gerealiseerde bouwwerken wel mee te tellen bij de oppervlakte-berekening. De wetgever heeft namelijk niet expliciet opgenomen dat deze bouwwerken niet mogen worden meegeteld bij de oppervlakteberekening.



### *Behoeftte aan mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen ontheffing) verlenen voor het afwijken van de regels ten behoeve van het realiseren van een mantelzorgvoorziening, *als de behoefte aan mantelzorg is aangetoond*. De behoefte aan mantelzorg moet worden aangetoond door een onafhankelijke deskundige. Dit mag bijvoorbeeld de huisarts zijn. De onafhankelijke deskundige bekijkt van geval tot geval of en in welke mate behoefte is aan mantelzorg.

### *Tijdelijke (woon)unit*

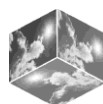
Met een tijdelijke woonunit wordt een gebouw of bouwwerk bedoeld dat naar aard niet bedoeld is om permanent te blijven staan. Verder dient de unit geschikt te zijn voor bewoning. De unit moet dan ook aan de eisen van het Bouwbesluit en het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken voldoen. Tevens is van belang dat het gebruik van de unit tijdelijk is. Concreet betekent dit dat de unit moet worden verwijderd zodra de noodzaak voor het verlenen van mantelzorg is verdwenen.

### *Geen onevenredige aantasting van de omgeving*

'Geen onevenredige aantasting van de omgeving' is bewust niet nader geconcretiseerd. De invulling hiervan is niet opgenomen omdat de onevenredigheid van de aantasting van de omgeving kan verschillen naar tijd en plaats. Indien dit tot discussie leidt, kan een deskundigendvies worden gevraagd, bijvoorbeeld een weldstandsadvies. Dit (welstands)advies is bindend.

### *Algemene afwijking met 10%*

Met de algemene afwijking tot 10% wordt bedoeld dat van alle in de regels van dit bestemmingsplan vermelde lengte-, breedte-, hoogte-, oppervlakte- en inhoudsmaten met ten hoogste 10% mag worden afgeweken. Deze afwijkingsbevoegdheid geldt ook voor de in de regels opgenomen percentages. Nadrukkelijk dient te worden vermeld dat het bevoegd gezag beleidsvrijheid heeft bij het al dan niet toepassen van deze algemene afwijkingsbevoegdheid. Indien de toepassing hiervan tot (planologisch) ongewenste situaties zou leiden, kan het bevoegd gezag afzien van de toepassing van de algemene afwijkingsregel.



### Realisering door derden

Het plan voorziet niet in de ontwikkeling van locaties door de gemeente Maasdriel. Eventuele nieuwe projecten die gedurende de planperiode tot stand komen, worden door derden/particulieren gerealiseerd. De met de daadwerkelijke realisering gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende initiatiefnemer(s). Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en riolering, komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer(s).

Voorgaande overziend zijn er voor de gemeente Maasdriel, behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en procesbegeleiding, geen kosten aan de realisering van het plan verbonden.

### Exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft.

Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat aanleiding zijn om bij het nieuwe bestemmingsplan ook een exploitatieplan op te stellen.

In het bestemmingsplan 'Hedel, Bedrijventerrein De Kampen' is op beperkte schaal sprake van dergelijke onbenutte bouwmogelijkheden. Dit betreft echter vigerende bouwmogelijkheden, die ook thans reeds benut kunnen worden, zonder de mogelijkheid tot locatie-eisen of kostenverhaal. Daarnaast is daarbij steeds sprake van direct aan de openbare weg gelegen perceelsgedeelten. Door de gemeente behoeven voor het benutten van de bouwmogelijkheden geen werkzaamheden uitgevoerd te worden, waarvan de kosten verhaald zouden moeten worden op de betreffende initiatiefnemer.





De noodzaak tot het stellen van locatie-eisen of kostenverhaal is derhalve niet aanwezig. Aan het bestemmingsplan 'Hedel, Bedrijventerrein De Kampen' behoort geen exploitatieplan te worden toegevoegd.

### **Planschade**

Het bestemmingsplan kent vooral een beheerskarakter. In het plan is met name de bestaande situatie vastgelegd. Daarbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling uit het vigerende bestemmingsplan.

Het plan voorziet niet in beëindiging van thans plaatsvindende activiteiten en/of functies. Wel zijn toekomstige ontwikkelingsrichtingen aangegeven, echter deze zijn niet dermate concreet dat deze reeds te vertalen zijn in het bestemmingsplan.

Gelet op bovenstaande wordt verondersteld dat geen planschade zal ontstaan tengevolge van het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijventerrein De Kampen.



### Provinciaal beleid conform structuurvisie

Het bestemmingsplan 'Hedel, Bedrijventerrein De Kampen' betreft een bestemmingsplan met een sterk beheersmatig karakter. Er zijn geen nieuwe projecten in opgenomen, waardoor geen sprake is van strijdigheid met provinciaal en gemeentelijk beleid. Evenmin zijn waarden in het geding en er bestaat geen strijdigheid met water- en milieuaspecten.

In het bestemmingsplan wordt de bestaande situatie opnieuw vastgelegd en van een actuele regelgeving voorzien. Aan de hand van enkele streefbeelden is een doorkijk naar de verdere toekomstige ontwikkeling van de kern gegeven. Dit streefbeeld is niet vertaald in concrete nieuwe bestemmingen, daartoe strekkende planvorming ontbreekt vooralsnog.

Wel zijn aan enkele bestemmingen voorwaarden toegevoegd met het oogmerk de gewenste toekomstige ontwikkeling conform de streefbeelden niet moeilijker realiseerbaar of zelfs onmogelijk te maken.

In het bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien, die afwijken van het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Gelderland 2005 of andere provinciale beleidsdocumenten.

### Bestemmingswijzigingen

In het bestemmingsplan zijn geen functies onder nieuwe bestemmingen gebracht. De vigerende regeling is in dit bestemmingsplan overgenomen. Wel wordt door middel van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid bij de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Groen' en 'Water' de mogelijkheid open gehouden om gedurende de planperiode waar nodig deze bestemmingen om te zetten naar de bestemming 'Verkeer'. Omgekeerd kan de bestemming 'Verkeer' ook omgezet worden in de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Hiermee wordt het mogelijk gemaakt om binnen de grenzen van het bestemmingsplan de interne ontsluiting van het bedrijventerrein te verbeteren.



## Handhaving

### **Vastleggen bestaande situatie**

In dit geactualiseerde bestemmingsplan is vooral gekeken naar de aanvaardbaarheid van tussentijdse ontwikkelingen in relatie tot het op de toekomst gerichte beleid. De bestaande situatie is daarmee, binnen het kader van de ruimtelijke ordening, gelegaliseerd.

### **Overgangsregels**

In het bestemmingsplan worden overgangsregels opgenomen, die voorkomen dat strijdig gebruik en/of illegaal gerealiseerde bebouwing onder het overgangsrecht vallen en op deze wijze gelegaliseerd worden. Strijdig gebruik en illegale bouw blijven ook onder de nieuwe bestemmingsregeling strijdig en illegaal.



## **Inspraak en vooroverleg**

### **Inspraak**

Zie afzonderlijk 'Verslag vooroverleg en inspraak'.

### **Vooroverleg**

Zie afzonderlijk 'Verslag vooroverleg en inspraak'.



## Vaststelling

### Plan opnieuw in procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hedel, Bedrijventerrein De Kampen' heeft in eerste instantie in december 2010 en januari 2011 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de zienswijzen die daarbij werden ingediend, heeft de gemeente Maasdriel de in het bestemmingsplan opgenomen regeling voor het bedrijventerrein in heroverweging genomen.

Resultaat van deze heroverweging was een op diverse punten wenselijke bijstelling van de regels. In hoofdlijnen wordt daarmee meer recht gedaan aan de gebruiks- en bouwmogelijkheden voor de bedrijven op basis van de vigerende bestemmingsplannen.

Gelet op de aard en omvang van de bijstelling van de bestemmingsregeling is geoordeeld dat het opnieuw als ontwerp in procedure brengen van het bestemmingsplan noodzakelijk was. Daarmee wordt een ieder in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van de gewijzigde regeling en daarbij desgewenst een zienswijze kenbaar te maken.

Dit betekent dat het bestemmingsplan niet opnieuw in vooroverleg en inspraak wordt gebracht. Het eerder opgestelde 'Verslag vooroverleg en inspraak' blijft intact. De noodzaak tot nieuw vooroverleg wordt niet aanwezig geacht, omdat het nieuwe ontwerp bestemmingsplan niet op hoofdzaken is aangepast. De noodzaak tot nieuwe inspraak wordt niet aanwezig geacht, nu het bestemmingsplan op diverse plaatsen is aangepast om aan de gemaakte opmerkingen in de zienswijzen bij het eerdere ontwerp bestemmingsplan tegemoet te komen.

### Vaststelling door de raad

Het bestemmingsplan 'Hedel, Bedrijventerrein De Kampen' is op 10 oktober 2013 door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld. De geanonimiseerde versie van bij de vaststelling betrokken 'Nota Zienswijzen' alsmede het 'Vaststellingsbesluit' zijn als losse bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

